

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"WSPÓLNOTA"**

42-500 Będzin, ul. Zwycięstwa 12
tel. 32 267-57-58, fax 32 267-54-58
NIP 625-000-95-77, KRS 0000044254

SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD
WYDZIAŁ VIII GOSPODARSTWO KRS

**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA ROK 2017**

1. Nazwa Spółdzielni: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „WSPÓLNOTA”
2. Siedziba Spółdzielni: 42-500 BĘDZIN, ul. ZWYCIĘSTWA 12
3. Podstawowy przedmiot działalności: WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
4. Organ rejestrowy: SĄD REJONOWY W KATOWICACH UL. LOMPY 14
KRS NR 0000044254 Z DN. 18.09.2001 r.
5. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym:
SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA OKRES 01.01.2017 – 31.12.2017 r.
6. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości, oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

**KONTYNUOWANIE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI
W PRZYSZŁOŚCI**

7. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości:
8. Spółdzielnia stosuje zasady przyjęte w ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (z późn. zm.) oraz prowadzi działalność zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Dla naszej spółdzielni rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Stosujemy zasadę rachunkowości ciągłej, jednakowo grupującej operacje gospodarcze, wyceniającej aktywa i pasywa.

Odpisów amortyzacyjnych dokonujemy metodą liniową, stosując stawki zawarte w załączniku do ustawy podatkowej. Na dzień bilansowy aktywa trwałe wyceniono w wartościach netto, materiały w cenach zakupu. Odpisów aktualizujących rozrachunki dokonano na dzień 31.12.2017 r.

Będzin, dnia 25.03.2018 r.

Sporządził:

PROKURENT
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Monika Chabińska

Zarząd:

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości

mgr Renata Włodarczyk
licencja UMIRM nr 1911

PREZES ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości

Jolanta Łaczkowska
licencja UMIRM nr 1915

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2017

w złotych

AKTYWA	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2017	PASYWA	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2017
A. Aktywa trwałe	75.023.029,77	73.083.372,47	A. Kapitał (fundusz) własny	69.176.694,93	67.142.710,71
I. Wartości niematerialne i prawne	763,86	0	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	55.097.500,33	53.741.357,31
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. Fundusz udziałowy	954.930,85	970.269,85
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	3.529.192,85	3.206.383,60
3. Inne wartości niematerialne i prawne	763,86	0	3. Fundusz wkładów budowlanych	50.613.376,63	49.564.703,86
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II. Fundusz zasobowy	13.389.026,27	12.698.472,57
Rzeczowe aktywa trwałe	68.405.744,46	66.338.684,11	III. Fundusz z aktualizacji wyceny	32.587,48	32.587,48
1. Środki trwałe	67.775.546,05	65.537.893,23	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	7.882.398,02	8.190.935,56	IV. Pozostałe fundusze rezerwowe		
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	59.473.361,00	57.027.838,41	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
c) urządzenia techniczne i maszyny	88.529,71	74.169,53	VI. Zysk (strata) netto	657.580,85	670.293,35
d) środki transportu	330.318,90	244.894,86	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e) inne środki trwałe	938,42	54,87			
2. Środki trwałe w budowie	630.198,41	800.790,88			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie					
III. Należności długoterminowe	6.415.889,12	6.409.189,70			
1. Od jednostek powiązanych					
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					
3. Od pozostałych jednostek	6.415.889,12	6.409.189,70			
IV. Inwestycje długoterminowe	200.632,33	335.498,66			
1. Nieruchomości	138.000,33	272.866,66			
2. Wartości niematerialne i prawne					
3. Długoterminowe aktywa trwałe	62.632,00	62.632,00			
a) w jednostkach powiązanych					
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					

- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				
- udziały lub akcje				
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				

c) w pozostałych jednostkach	62.632,00	62.632,00		
- udziały lub akcje	62.632,00	62.632,00		
- inne papiery wartościowe				
- udzielone pożyczki				
- inne długoterminowe aktywa finansowe				
4. Inne inwestycje długoterminowe				
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe				
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				
2. Inne rozliczenia międzyokresowe				
B. Aktywa obrotowe	27.292.909,21	28.568.754,86	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	34.212.606,73
I. Zapasy	93.388,83	66.164,01	I. Rezerwy na zobowiązania	
1. Materiały	93.388,83	66.164,01	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	
2. Półprodukty i produkty w toku			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	
3. Produkty gotowe			- długoterminowa	
4. Towary			- krótkoterminowa	
5. Zaliczki na dostawy			3. Pozostałe rezerwy	
II. Należności krótkoterminowe	3.142.885,54	2.886.290,05	- długoterminowe	
1. Należności od jednostek powiązanych			- krótkoterminowe	
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty			II. Zobowiązania długoterminowe	23.341.359,71
- do 12 miesięcy			1. Wobec jednostek powiązanych	
- powyżej 12 miesięcy			2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	
b) inne			3. Wobec pozostałych jednostek	23.341.359,71
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			a) kredyty i pożyczki	23.341.359,71
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	
- do 12 miesięcy			c) inne zobowiązania finansowe	
- powyżej 12 miesięcy			d) inne	
b) inne			III. Zobowiązania krótkoterminowe	9.104.552,35
3. Należności od pozostałych jednostek	3.142.885,54	2.886.290,05	I. Wobec jednostek powiązanych	8.350.836,99

a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	2.751.072,29	2.724.566,97	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy	2.751.072,29	2.724.566,97	- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy			- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	56.878,06	25.986,35	b) inne		
c) inne	334.935,19	135.736,73	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
d) dochodzone na drodze sądowej			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
III. Inwestycje krótkoterminowe	13.040.479,70	13.987.590,67	- do 12 miesięcy		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	13.040.479,70	13.987.590,67	- powyżej 12 miesięcy		
a) w jednostkach powiązanych			b) inne		
- udziały lub akcje			3. Wobec pozostałych jednostek	9.092.708,68	8.339.840,25
- inne papiery wartościowe			a) kredyty i pożyczki	1.914.962,78	2.148.152,52
- udzielone pożyczki			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			c) inne zobowiązania finansowe		
- w pozostałych jednostkach			d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	4.221.024,37	2.679.224,58
- udziały lub akcje			- do 12 miesięcy	4.221.024,37	2.679.224,58
- inne papiery wartościowe			- powyżej 12 miesięcy		
- udzielone pożyczki			e) zaliczki otrzymane na dostawy		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			f) zobowiązania wekslowe		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13.040.479,70	13.987.590,67	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	653.517,02	673.357,00
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	13.040.479,70	13.987.590,67	h) z tytułu wynagrodzeń	90.435,00	110.509,39
- inne środki pieniężne			i) inne	2.212.769,51	2.728.596,76
- inne aktywa pieniężne			4. Fundusze specjalne	11.843,67	10.996,74
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			IV. Rozliczenia międzyokresowe	1.766.694,67	2.309.979,08
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11.016.155,14	11.628.710,13	1. Ujemna wartość firmy		
- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości			2. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
- rozliczenia międzyokresowe - fundusz remontowy	10.896.539,06	11.026.045,56	3. Inne rozliczenia międzyokresowe	1.766.694,67	2.309.979,08
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	119.616,08	602.664,57	- długoterminowe		
			- krótkoterminowe	1.766.694,67	2.309.979,08
C. Należne wpłaty na kapitał/fundusz podstawowy - po nowelizacji ustawy o rachunkowości	1.073.362,68	1.007.602,51			
D. Udziały / akcje własne					
AKTYWA RAZEM	103.389.301,66	102.659.729,84	PASYWA RAZEM	103.389.301,66	102.659.729,84

Będzin, dn. 25.03.2018

Sporządził: Monika Chabińska

PROKURENT
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Monika Chabińska
mgr Monika Chabińska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości
mgr Renata Włodarczyk
licencja UMiRM nr 1911

Zatwierdził:
PREZES ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości
Jolanta Zaczekowska
licencja UMiRM nr 1915

Sprawozdanie finansowe
zbadano, wydano **OPINIĘ**
i **RAPORT** data *12.04.2018*

BIEGŁY REWIDENT
Jadwiga Deja
Nr ewid. 000642

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Wspólnota"
ul. Zwycięstwa 12, 42 - 500 Będzin,
NIP: 625-000-95-77

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

wariant porównawczy

Wyszczególnienie	2016	2017
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi, w tym:	54 168 588,86	54 258 910,27
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	47 966 132,12	48 080 489,03
a) z opłat		
b) z działalności własnej		
II. Zmiana stanu produktów		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	6 199 088,85	6 172 659,37
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 367,89	5 761,87
B. Koszty działalności operacyjnej	53 878 744,29	54 639 659,69
I. Amortyzacja	115 373,59	110 056,11
II. Zużycie materiałów i energii	25 429 439,33	25 704 837,04
III. Usługi obce	2 073 795,30	2 192 083,26
IV. Podatki i opłaty, w tym:	3 180 201,75	3 193 231,03
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	10 623 089,43	10 641 778,46
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 008 992,24	2 032 530,58
- emerytalne	895 681,24	901 014,35
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	10 444 484,76	10 759 381,34
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 367,89	5 761,87
IX. Razem koszty rodzajowe, z tego:		
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
b) z działalności własnej		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	289 844,57	-380 749,42
D. Pozostałe przychody operacyjne	570 114,78	590 824,32
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	179 616,19	213 593,70
II. Dotacje		
III. Inne przychody operacyjne	390 498,59	377 230,62
E. Pozostałe koszty operacyjne	82 040,30	172 674,70
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	82 040,30	172 674,70
F. Zysk (Strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	777 919,05	37 400,20

G. Przychody finansowe	299 401,57	271 154,02
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
- od jednostek powiązanych		
II. Odsetki, w tym:	299 401,57	271 154,02
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
H. Koszty finansowe	1 562,56	1 182,05
I. Odsetki, w tym:	1 562,56	1 182,05
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych		
III. Aktualizacja wartości inwestycji		
IV. Inne		
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	1 075 758,06	307 372,17
J. Podatek dochodowy	94 171,00	105 578,00
K. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	- 324 006,21	
L. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)		468 499,18
M. Zysk (strata) netto (I-J-K+L)	657 580,85	670 293,35

Będzin, 25.03.2018 r.

Sporządził: Monika Chabińska

PROKURENT
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Monika Chabińska
mgr Monika Chabińska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości
mgr Renata Włodarczyk
licencja UMIRM nr 1911

Zatwierdził: PREZES ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości
Jolanta Zaczekowska
licencja UMIRM nr 1915

Sprawozdanie finansowe
zbadano, wydano OPINIĘ
i RAPORT data 12.04.2018

BIEGŁY REWIDENT
Jadwiga Deja
Nr ewid. 000642

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"WSPÓLNOTA"**

42-500 Bedzin, ul. Zwycięstwa 12
tel. 32 267 57 58, fax 32 267-54-58
NIP 625-000-95-77, KRS 0000044254

SĄD REJONOWY KATOWICE-WSCHÓD
WYDZIAŁ VIII GOSPODARSTWO KRS

ZESTAWIENIE ZMIAN

W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

sporządzone za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		2016	2017
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	71 273 298,20	69 176 694,93
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	71 273 298,20	69 176 694,93
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	70 718 877,48	55 097 500,33
1.1.	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-15 621 377,15	-1 356 143,02
	a) zwiększenie (z tytułu)	52 586 004,14	126 967,10
	- wydania udziałów (emisji akcji)		
	- inne	52 586 004,14	126 967,10
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	68 207 381,29	1 483 110,12
	- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	
	- inne	68 207 381,29	1 483 110,12
	-		
	-		
1.2.	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	55 097 500,33	53 741 357,31
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	0,00	13 389 026,27
2.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	13 389 026,27	-690 553,70
	a) zwiększenie (z tytułu)	13 389 026,27	1 898 571,95
	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
	- podziału zysku (ustawowo)		
	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
	- inne	13 389 026,27	1 898 571,95
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	2 589 125,65
	- pokrycia straty		
	- inne		2 589 125,65
	-		
	-		
2.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	13 389 026,27	12 698 472,57
3.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	32 587,48	32 587,48
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- zbycia środków trwałych		
	-		
	-		
3.2.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	32 587,48	32 587,48

4.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	
4.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	521 833,24	657 580,85
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	521 833,24	657 580,85
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	521 833,24	657 580,85
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	521 833,24	657 580,85
	- pokrycie wydatków zw.z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości	521 833,24	657 580,85
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,0
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.	Wynik netto	657 580,85	670 293,35
	a) zysk netto	657 580,85	670 293,35
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	69 176 694,93	67 142 710,71
III.	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	68 519 114,08	66 472 417,36

PROKURENT
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Monika Chabińska
mgr **Monika Chabińska**

25.03.2018

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

Sprawozdanie finansowe
zbadano, wydano **OPINIĘ**
i **RAPORT** data.....
12.04.2018

Jadwiga Deja
Nr ewid. 000642

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości

Renata Włodarczyk
mgr **Renata Włodarczyk**
licencja UMiRM nr 1911

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

PREZES ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości

Jolanta Zaczekowska
Jolanta Zaczekowska
licencja UMiRM nr 1915

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017

NIP 625-000-9977, KRS 0000044254

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz		Wyszczególnienie	Dane za rok	
			2016	2017
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk (strata) netto		657 580,85	670 293,35
II.	Korekty razem		-6 997 648,33	-1 376 445,61
1.	Amortyzacja		115 373,59	110 056,11
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		0,00	
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)			
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		-179 616,19	-213 593,70
5.	Zmiana stanu rezerw		-110 262,56	0,00
6.	Zmiana stanu zapasów		-16 059,46	27 224,81
7.	Zmiana stanu należności		61 996,99	256 595,49
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów		-3 082 512,76	-986 905,10
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych		-3 593 054,34	-69 270,58
10.	Inne korekty		-193 513,60	-500 552,65
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)		-6 340 067,48	-706 152,26
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I.	Wpływy		179 616,19	213 593,70
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		179 616,19	213 593,70
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne			
3.	Z aktywów finansowych, w tym:		0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych			
	b) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych			
	- dywidendy i udziały w zyskach			
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych			
	- odsetki			
	- inne wpływy z aktywów finansowych			
4.	Inne wpływy inwestycyjne			
II.	Wydatki		936 820,93	177 873,67
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		936 820,93	177 873,67
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne			
3.	Na aktywa finansowe, w tym:		0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych			
	b) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych			
	- udzielone pożyczki długoterminowe			
4.	Inne wydatki inwestycyjne			
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)		-757 204,74	35 720,03
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I.	Wpływy		9 993 255,49	3 795 635,61
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału			
2.	Kredyty i pożyczki		9 993 255,49	3 795 635,61
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych			
4.	Inne wpływy finansowe			
II.	Wydatki		1 743 185,34	2 178 092,41
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych			
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli			
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku			
4.	Spłaty kredytów i pożyczek		1 723 441,53	2 165 739,67
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych			
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych			
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego			
8.	Odsetki		19 743,81	12 352,74
9.	Inne wydatki finansowe			
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)		8 250 070,15	1 617 543,20
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)		1 152 797,93	947 110,97
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym			
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych			
F.	Środki pieniężne na początek okresu		11 887 681,77	13 040 479,70
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym		13 040 479,70	13 987 590,67
	- o ograniczonej możliwości dysponowania			

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Monika Chabińska

Sprawozdanie finansowe
zbadano, wydano **OPINIE**

RAPORT z dnia 12.04.2012

BIEGLY REWIDENT

Jadwiga Deja

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków t

mgr Renata Włodarczyk
licencja UMiRM nr 1911

PREZES ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości

Jolanta Zaczekowska
licencja UMIRM nr 1915

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Będzinie

za 2017 r.

Zarząd SM „Wspólnota” w Będzinie w 2017 r. pracował w składzie:

Jolanta Zaczkowska - Prezes Zarządu
Renata Włodarczyk - Z-ca Prezesa Zarządu

i odbył 34 protokołowanych posiedzeń podejmując 130 uchwał dotyczących całokształtu działalności.

Na 31.12.2017 r. Spółdzielnia zarządzała 130 budynkami mieszkalnymi oraz 50 budynkami niemieszkalnymi i 2 budowlanymi o łącznej powierzchni użytkowej 387 739 m² p.u., część budynków wyposażona jest w dźwigi w ilości 86 sztuk.

Całkowita ilość gruntów, których Spółdzielnia jest współużytkownikiem wieczystym wynosi ponad 58 hektarów.

Na dzień 31.12.2017 r. z 6983 mieszkań:

- 3 441 to mieszkania własnościowe (49,3 %)
- 218 to mieszkania lokatorskie (3,1 %)
- 3 324 to mieszkania stanowiące odrębną własność (47,6 %).

Na dzień 31.12.2017 r. Spółdzielnia zrzeszała 7 539 członków, z tego:

- 7 446 członków zamieszkałych,
- 81 członków z tyt. posiadania garażu,
- 12 członków z tyt. posiadania własnościowego prawa do lokalu użytkowego.

W trakcie 2017 r. kontynuowany był proces ustanowienia i przenoszenia odrębnej własności lokali, w wyniku którego podpisano łącznie 34 umowy notarialne dot. mieszkań i garaży.

Zasoby Spółdzielni administrowane są przez 3 administracje osiedlowe:

ADM-1 os. Syberka obejmuje 38 nieruchomości, w tym 21 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których znajduje się 4 066 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 188 985 m², część budynków jest wyposażona w dźwigi w łącznej ilości 54 sztuk.

ADM-2 os. Zamkowe-Gzichów obejmuje 31 nieruchomości, w tym 13 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których znajduje się 1 689 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej 99 421 m².

ADM-3 os. Warpie-Ksawera obejmuje 22 nieruchomości, z czego 7 to nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, w których znajduje się 1 228 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej 68 981 m². Na osiedlu Warpie wszystkie budynki wyposażone są w dźwigi osobowe w ilości 32 sztuk.

Coraz starsze zasoby wymagają większych nakładów na wykonanie prac obowiązkowych wynikających z ustawy prawo budowlane, a także na renowację zasobów, tak pod względem bezpieczeństwa zamieszkiwania, zabezpieczenia przed degradacją budynków, jak i estetyką.

W okresie sprawozdawczym wykonaliśmy w naszej Spółdzielni remonty na kwotę 7 765.957,54 zł w tym 3 472.075,10 zł - ocieplenie budynków oraz konserwację na kwotę 4 480.850,24 zł, łącznie wydatkowano 12 246.807,78 zł.

W ADM-1 kwota wydatkowanych środków na wykonanie robót remontowych i konserwację wyniosła 7 136.671,71 zł, w tym remonty 4 909.411,40 zł (z tego 2 419.729,39 zł ocieplenie budynków) oraz konserwacja 2 227.260,31 zł.

W ADM-2 – łącznie wydatkowano 3 220.685,55 zł, w tym remonty 1 819.533,92 zł (z tego 811.178,81 zł ocieplenie budynków), oraz konserwacja 1 401.151,63 zł.

W ADM-3 – łącznie wydatkowano 1 889.450,52 zł, w tym remonty 1 037.012,22 zł (z tego 241.166,90 zł ocieplenie budynków) oraz konserwacja 852.438,30 zł.

Wpływ na wysokość kosztów utrzymania zasobów mają występujące ciągle dewastacje, za 2017 r. w wysokości 37 601 zł.

Za 2017 r. działalność gospodarcza Spółdzielni zamknęła się wynikiem dodatnim 201.794,17 zł, z czego: działalność podstawowa, czyli wynik na poszczególnych nieruchomościach „-„ 468 499,18, działalność pozostała „+” 670.293,35 zł.

Mimo utrzymujących się na wysokim poziomie zaległości czynszowych system finansowo-ekonomiczny Spółdzielni w 2017 r. był stabilny – utrzymywaliśmy pełną płynność finansową, o czym świadczą wskaźniki płynności finansowej, które kształtują się następująco:

- Wskaźnik płynności finansowej I stopnia: 2,68
- Wskaźnik płynności finansowej II stopnia: 1,58
- Wskaźnik płynności finansowej III stopnia: 1,31

oraz wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej kształtujący się na poziomie 1,02.

Jesteśmy, jak w latach ubiegłych, wiarygodnym partnerem w rozliczeniach z dostawcami mediów oraz innymi kontrahentami, a także takimi instytucjami jak Urząd Skarbowy, ZUS, banki, WFOŚ i GW.

Ponadto informujemy, że w 2017 r. uzyskaliśmy kwotę 162.571,51 zł z tyt. odsetek od nieterminowych wpłat czynszów oraz kwotę 108.582,51 zł, z tyt. lokat bankowych – łącznie 271.154,00 zł.

W 2017 r. otrzymaliśmy z Urzędu Miasta odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych dla osób z wyrokami eksmisyjnymi na kwotę 30 478,62 zł

Na przestrzeni 2017 r. nieznacznie wzrosły zaległości czynszowe o 42 133,29 zł tj. o 1,4 %.

Na dzień 01.01.2017 r. zaległości wynosiły 3 048.900,86 zł, natomiast na 31.12.2017 r. wynosiły 3 091.034,15 zł, z tego:

ADM-1	1 536.784,36 zł
ADM-2	966.894,07 zł
ADM-3	587.355,72 zł

W 2017 r. zaległości w stosunku do naliczeń wyniosły 6,21 %, podczas gdy w roku 2016 wynosiły 6,18 %. Zaległości w przeliczeniu na 1 mieszkanie w Spółdzielni wynoszą 443,00 zł.

Pomimo tak wysokiego zadłużenia, Spółdzielnia jako duża jednostka na bieżąco reguluje swoje zobowiązania wobec dostawców.

Bardzo niekorzystnym zjawiskiem jest fakt, że spośród zaległości ponad 18 % stanowią zaległości ponad czteromiesięczne (w r. ub. 21,7 %), w wielu przypadkach trudne do odzyskania.

Na przestrzeni 2017 r. nastąpił wzrost zaległości dot. lokali użytkowych o 33 142,00 zł, tj. z kwoty 316 799,00 zł w roku 2016 do kwoty 349 941,00 zł w roku 2017 r.

Na wniosek osób zadłużonych Zarząd rozkłada zaległości na raty, podpisujemy tzw. ugody z dłużnikami, informujemy o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy. W wyjątkowych przypadkach odraczamy terminy spłat, poprzez wyroki obligujemy osoby pełnoletnie wspólnie zamieszkające do ponoszenia kosztów utrzymania mieszkania.

Liczba mieszkań korzystających z dodatków mieszkaniowych w stosunku do roku ubiegłego zmalała o 18. W 2017 r. z dodatku skorzystało 195 mieszkań, które otrzymały kwotę 495 091,00 zł, co stanowi średnio 211,00 zł na 1 mieszkanie na miesiąc.

W 2017 r. prowadzono 159 spraw sądowych z tego:

- 134 sprawy o zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne na kwotę 633.328,75 zł.
- 1 sprawa o zaległości z lokali użytkowych
- 9 spraw o zaległości z garażu
- 2 sprawy o eksmisję z mieszkania
- 9 spraw postępowania spadkowego
- 4 sprawy przeciwko Spółdzielni tj. o uchylenie Uchwały Rady Nadzorczej, o stwierdzenie nieważności Uchwały Walnego Zgromadzenia, o zwrot kosztów centralnego ogrzewania.

W 2017 r. Spółdzielnia odzyskała 2 mieszkania zadłużone w wyniku przeprowadzonych eksmisji do lokalu socjalnego.

W przypadku niespłacenia zadłużenia zasądzonego wszystkie sprawy są kierowane do egzekucji komorniczej, część z nich niestety stanowi egzekucję bezskuteczną.

W przypadku zaległości mieszkań własnościowych lub o statusie odrębnej własności kierujemy do komornika wnioski o egzekucję z nieruchomości (wpisujemy hipotekę), co ma szczególne znaczenie w przypadku mieszkań wyodrębnionych.

Do października 2017 r. prowadzona była działalność społeczno-kulturalna w jedynym działającym w Spółdzielni Klubie „Rytm” znajdującym się na os. Syberka. Stałe formy pracy prowadzone w klubie to:

- zajęcia kółka plastycznego dla dzieci,
- zajęcia sekcji szachowej dla dorosłych,
- rozgrywki tenisa stołowego dla dzieci i dorosłych,
- spotkania Klubu Seniora,
- artystyczne spotkania muzyczno-literackie.

Imprezy i zajęcia organizowane w klubie są przeznaczone i dostosowane dla mieszkańców w różnych grupach wiekowych.

Klub był organizatorem dwutygodniowych zajęć w ramach nieobozowej akcji „Zima w mieście”. Program na czas ferii obejmował wyjścia do kina, wyjścia do kręgielni, zajęcia świetlicowe, zajęcia na pływalni, imprezy integracyjne przy muzyce, konkursy oraz zawody sportowe.

W kwietniu zorganizowany został VII Wiosenny Bieg Przełajowy.

Impreza była skierowana do dzieci w wieku szkolnym i cieszyła się dużym zainteresowaniem.

W Klubie Seniora liczącym 70 osób, odbywały się cotygodniowe spotkania przy muzyce. Szczególnie uroczystości seniorzy spotykali się witając Nowy Rok, Świątując Dzień Babci i Dziadka, Dzień Kobiet oraz Dzień Seniora. W miesiącu październiku działalność klubu została zawieszona.

Czynności zarządzania i administrowania zasobami w 2017 r. Spółdzielnia wykonywała poprzez 192 pracowników (w przeliczeniu na pełne etaty), z czego 124 et. to stanowiska robotnicze (gospodarze, konserwatorzy) i 68 et. to stanowiska biurowo-administracyjne.

Średnia płaca miesięczna brutto za 2017 r. wynosiła 4 472,83 zł w przeliczeniu na 1 pracownika – przy średniej w sektorze przedsiębiorstw 4 530,47 zł.

Nadmieniamy, że Spółdzielnia kontynuuje proces termomodernizacji budynków – w 2017 r. na kwotę 2 758.604,40 zł z czego Chrobrego 18 – 475 261, 60 zł, a Skalskiego 3 – 2 283.342,80 zł.

Docieplenie zasobów jest finansowane m.in. z zaciągniętych na ten cel kredytów w PKO BP oraz w WFOŚiGW. Stosunek kapitału własnego do kapitału obcego wynosi 189,04 % i świadczy o tym, że zobowiązania Spółdzielni nie przekraczają połowy funduszu własnego czyli nie wpływają na osłabienie płynności finansowej Spółdzielni.

W 2017 r. miały miejsce kontrole przeprowadzone przez Bank PKO BP o/Sosnowiec, WFOŚ i GW oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Dąbrowie Górniczej, które nie wykazały nieprawidłowości.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości
mgr Renata Włodarczyk
licencja UMIRM nr 1911

PREZES ZARZĄDU
SM "WSPÓLNOTA"
Zarządca Nieruchomości
Jolanta Zaczekowska
licencja UMIRM nr 1915

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNOTA” W BĘDZINIE

ZA ROK 2017

I.

1. W roku 2017 nie zmieniono zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny wywierającej wpływ na sprawozdanie finansowe.
2. Wszystkie informacje o znaczących zdarzeniach jakie wystąpiły po dniu bilansowym ujęto w sprawozdaniu finansowym.

II.

1. Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Tytuł	Licencje i koncesje	Pozostale	Razem
1. Wartość brutto WNiP na 01.01.17 r. (bo)	84 412,19	40 700,11	125 112,30
2. Zwiększenia	-	-	-
a/ zakup			
b/ darowizna			
c/ pozostałe			
3. Zmniejszenia	-	-	-
a/ sprzedaż			
b/ likwidacja			
c/ darowizna			
d/ pozostałe			
4. Wartość brutto WNiP na 31.12.17 r. (bz)	84 412,19	40 700,11	125 112,30

2. Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych - UMORZENIE od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Tytuł	Licencje i koncesje	Pozostale	Razem
1. Wartość umorzenia na 01.01.17 r. (bo)	83 648,33	40 700,11	124 348,44
2. Zwiększenia	763,86	-	763,86
a/ naliczanie umorzenia w tym:			
nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów			
b/ odpisy amortyzacyjne	763,86	-	763,86

c/ pozostałe			
3. Zmniejszenia	-	-	-
a/ sprzedaż			
b/ likwidacja			
c/ darowizny			
d/ pozostałe			
4. Wartość umorzenia na 31.12.17 r. (bz)	84 412,19	40 700,11	125 112,30
5. Wartość netto WNiP na 01.01.17 r. (bo)	763,86	-	763,86
6. Wartość netto WNiP na 31.12.17 r. (bz)	-	-	-

3. Zmiany w stanie środków trwałych od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Tytuł	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
1. Wartość brutto środków trwałych na 01.01.17 r. (bo)	7 882 398,02	114 777 569,98	2 090 096,23	573 600,73	213 632,23	125 537 297,19
2. Zwiększenia	390 623,04	-	7 281,20	-	-	397 904,24
a/ zakup środków trwałych	-		7 281,20			7 281,20
b/ przyjęcie z budowy						
c/ darowizny otrzymane						
d/ ujawnienia (inventaryzacja)						
e/ pozostałe	390 623,04					390 623,04
3. Zmniejszenia	82 085,50	1 184 146,05	1 524,74	-	-	1 180 745,37
a/ sprzedaż						
b/ likwidacja środków trwałych						
c/ darowizny przekazane						
d/ straty losowe						
e/ niedobory (inventaryzacja)						
f/ pozostałe	82 085,50	1 184 146,05	1 524,74	-	-	1 267 756,29
4. Wartość brutto środków trwałych na 31.12.17 r. (bz)	8 190 935,56	113 593 423,93	2 095 852,69	573 600,73	213 632,23	124 667 445,14

4. Zmiany w stanie środków trwałych – UMORZENIE od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Tytuł	Prawo wieczystego użytkowania gruntu	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
1. Umorzenie środków trwałych na 01.01.2017 r. (bo)	-	55 304 208,98	2 001 566,52	243 281,83	212 693,81	57 761 751,14
2. Zwiększenia	-	1 776 180,00	21 641,38	85 424,04	883,55	1 884 128,97

a/ naliczanie umorzenia w tym:	-	1 776 180,00	21 641,38	85 424,04	883,55	1 884 128,97
nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	-					
b/ odpisy amortyzacyjne	-					
c/ pozostałe	-					
3. Zmniejszenia	-	514 803,46	1 524,74	-	-	516 328,20
a/ sprzedaż						
b/ likwidacja						
c/ darowizny						
d/ pozostałe		514 803,46	1 524,74	-	-	516 328,20
4. Umorzenie środków trwałych na 31.12.17 r. (bz)	-	56 565 585,52	2 021 683,16	328 705,87	213 577,36	59 129 551,91
5. Wartość netto środków trwałych na 01.01.17r. (bo)	7 882 398,02	59 473 361,00	88 529,71	330 318,90	938,42	67 775 546,05
6. Wartość netto środków trwałych na 31.12.17 r. (bz)	8 190 935,56	57 027 838,41	74 169,53	244 894,86	54,87	65 537 893,23

5. Zmiany struktury własnościowej środków trwałych – umorzenie
– od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Struktura własnościowa środków trwałych ewidencjonowanych bilansowo (w wartości netto), w rozbiciu na:	Stan na 01.01.2017 r. BO	Stan na 31.12.2017 r. BZ
Własne	59 893 148,03	65 537 893,23
Używane na podstawie najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze	7 882 398,02	8 190 935,56
RAZEM	67 775 546,05	73 728 828,79
Struktura środków trwałych ewidencjonowanych pozabilansowo	Stan na 01.01.2017 BO	Stan na 31.12.2017 BZ
Używana na podstawie najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze	0,00	0,00
Środki trwałe w likwidacji	0,00	0,00
Inne środki trwałe	713 647,25	747 715,02
RAZEM	713 647,25	747 715,02

6. Zmiany w stanie wartości gruntów użytkowanych wieczystie
od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2017 r. (bo)	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2017 r. (bz)
Powierzchnia (m ²), w tym	364 101,06	1915	3 177,43	362 838,63
- obiekt A				
- obiekt B				
Wartość gruntu, w tym	7 882 398,02	390623,04	82 085,50	8 190 935,56
- obiekt A				
- obiekt B				

7. Zmiany w stanie należności długoterminowych od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Należności długoterminowe	Z tytułu dostaw, robót i usług	Z tytułu udzielonych pożyczek i kredytów	Pozostałe	Razem
1. Wartość brutto należności długoterminowych na 01.01.2017 r. (BO)	-	6 415 889,12		6 415 889,12
2. Zwiększenia	-	191 017,36		191 017,36
a) powstanie	-			
b) pozostałe	-	191 017,36		191 017,36
3. Zmniejszenia	-	197 716,78		197 716,78
a) spłata	-	27 178,04		27 178,04
b) umorzenie	-	10 345,66		10 345,66
c) pozostałe- anulowanie waloryzacji na 31.12.17	-	160 193,08		160 193,08
4. Wartość brutto należności długoterminowych na 31.12.2017 r. (BZ)	-	6 409 189,70		6 409 189,70
5. Wartość rezerw na należności długoterminowe na 01.01.2017 r. (BO)	-	-	-	-
6. Zwiększenia	-	-	-	-
a) utworzenie				
7. Zmniejszenia	-	-	-	-
a) wykorzystanie				
b) rozwiązanie				
8. Wartość rezerw na należności długoterminowe na 31.12.2017 r. (BZ)	-	-	-	-
9. Wartość netto należności długoterminowych na 01.01.2017 r. (BO)	-	6 415 889,12		6 415 889,12
10. Wartość netto należności długoterminowych na 31.12.2017 r. (BZ)		6 409 189,70		6 409 189,70

8. Inwestycje długoterminowe – długoterminowe aktywa finansowe i nieruchomości .

		Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
1	Udziały i akcje w tym:	62 632,00	62 632,00
	• w podmiotach zależnych	-	-
	• w podmiotach pozostałych	62 632,00	62 632,00
2	Nieruchomości	138 000,33	272 866,66

9. Zmiany w stanie odpisów aktualizujących wartość należności od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie	Należności z tytułu dostaw i usług	Pozostałe należności	Razem
1. Wartość odpisów aktualizujących na 01.01.2017 r. (bo)	316 493,07	-	316 493,07
2. Zwiększenia	103 739,33		103 739,33
a) utworzenie	103 739,33		103 739,33
3. Zmniejszenia	29 262,58	-	29 262,58
a) rozwiązanie w zw. ze spłatą	27 454,34		27 454,34
b) rozwiązanie w zw. z uznaniem za nieściągalne	1 808,24		1 808,24
c) pozostałe	-		-
4. Wartość odpisów aktualizujących na 31.12.2017 r. (bz)	390 969,82	-	390 969,82

10. Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływów środków pieniężnych

Wyszczególnienie	na 31.12.2016 r.	na 31.12.2017 r.
Środki pieniężne i inne aktywa razem	13 040 479,70	13 987 590,67
a) środki pieniężne na rachunkach bankowych	13 038 547,54	13 985 274,43
b) środki pieniężne w kasie	1 932,16	2 316,24

11. Ruch na kapitałach w okresie 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.

	Kapitał podstawowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Fundusz zasobowy	Wynik netto	Razem
Saldo otwarcia wg zatwierdz.spraw.fin.	55 097 500,33	32 587,48	- 13389026,27	657 580,85	69 176 694,93
Zwiększenia ogółem	126 967,10	-	1 898 571,95	670 293,35	2 695 832,40
z tego:					
- z zysku				670 293,35	670 293,35
- wpłaty akcjonariuszy					
- inne					
Zmniejszenia ogółem	1 483 110,12	-	2589125,65	657 580,85	4 729 816,62
z tego:					
- podział zysku				657 580,85	657 580,85
- pokrycie straty bilansowej					
- nieodpłatne przekaz. śr. trw.					
- inne	1 483 110,12	-	2589125,65		4 072 235,77
Saldo na 31.12.2017 r.	53 741 357,31	32 587,48	12 698 472,57	670 293,35	67 142 710,71

12. Zmiany w stanie zobowiązań długoterminowych od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie	Okres spłaty od 2 do 5 lat	Okres spłaty powyżej 5 lat	Razem
1. Wartość zobowiązań długoterminowych na 01.01.2017 r. (bo), w tym:	-	25 256 322,49	25 256 322,49
a) pożyczki		8 691 604,00	8 691 604,00
b) kredyty		16 564 718,49	16 564 718,49
c) inne zobowiązania finansowe			-
d) pozostałe			-
2. Zwiększenia, w tym:	-	3 986 652,97	3 986 652,97
a) pożyczki		1 910 964,64	1 910 964,64
b) kredyty		1 884 670,97	1 884 670,97
c) inne zobowiązania finansowe – odsetki od starych kredytów mieszkaniowych		191 017,36	191 017,36
d) pozostałe		-	-
3. Zmniejszenia, w tym:	-	2 238 619,88	2 238 619,88
a) pożyczki		967 348,00	967 348,00
b) kredyty		1 271 272,88	1 271 272,88
c) inne zobowiązania finansowe		-	-
d) pozostałe		-	-

Wyszczególnienie	Okres spłaty od 2 do 5 lat	Okres spłaty powyżej 5 lat	Razem
4. Wartość zobowiązań długoterminowych na 31.12.2017 r. (bz), w tym:	-		27 004 355,58
a) pożyczki			9 635 220,64
b) kredyty			17361134,94
c) inne zobowiązania finansowe			-
d) pozostałe	-		-

13. Struktura zobowiązań krótkoterminowych od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie	Okres spłaty do 1 roku	Razem
1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, w tym:	9 092 708,68	9092708,68
a) krajowe	9 092 708,68	9 092 708,68
b) zagraniczne		
2. Dostawy niefakturowane, w tym:	-	-
a) krajowe		
b) zagraniczne		
3. Zobowiązania z tytułu działalności inwestycyjnej, w tym:	-	-
a) krajowe		
b) zagraniczne		
4. Zaliczki otrzymane na poczet dostaw, w tym:	-	-
a) krajowe		
b) zagraniczne		
5. Zobowiązania krótkoterminowe w okresie spłaty	-	-
a) krajowe		
b) zagraniczne		
6. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:		
a) pożyczki i kredyty	2 148 152,52	2 148 152,52
b) z tyt. dostaw i usług	2 679 478,71	2 679 478,71
c) zobowiązania wekslowe	-	
d) zobowiązania z tytułu emisji papierów wartościowych	-	
e) zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społ.	684 228,00	684 228,00
f) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	110 509,39	110 509,39
g) pozostałe	2 728 596,76	2 728 596,76
RAZEM	8 350 965,38	8 350 965,38

14. Fundusze specjalne od 01.01.2017 do 31.12.2017r.

	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych	Razem fundusze
Saldo na 01.01.2017 r.	11 843,67	-10 896 539,06	-10 884 695,39
+ odpis podstawowy	252 150,36	7 506 928,57	7 759 078,93
+ odpis z zysku			
+ sprzedaż środków trwałych „socjalnych”			
+ inne zwiększenia	1 733,62	129 522,47	131 256,09
- koszty związane z działalnością	254730,91	7 765 957,54	8 020 688,45

- pozostałe zmniejszenia	-	-	-
Saldo na 31.12.2017 r.	10 996,74	-11 026 045,56	-11 015 048,82
Stan pożyczek do spłaty	43 404,00	-	43 404,00
Kwoty środków przekazane na rachunek bankowy	265 192,62	-	265 192,62

15. Zmiany w stanie rozliczeń międzyokresowych (art. 41 ustawy o rachunkowości)
od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie	Wartość przychodów przyszłych okresów na 01.01.17 (bo)	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość przychodów przyszłych okresów na 31.12.17 (bz)
1. Przychody przyszłych okresów, w tym:	460 434,48	1 051 476,58	460 434,18	1 051 476,58
a) zapłaty na poczet przyszłych świadczeń	460 434,48	1 051 476,58	460 434,18	1 051 476,58
b) nadwyżka dodatnich, statystycznych różnic kursowych dotyczących jednej waluty, nad różnicami ujemnymi	-	-	-	-
c) dotacje i subwencje przeznaczone na inwestycje i rozwój				
d) kwoty podwyższające należności				
e) pozostałe				
2. Przychody przyszłych okresów korygujące stan aktywów	-	-	-	-
3. Przychody przyszłych okresów prezentowane w pasywach bilansu	460 434,48	-	-	1 051 476,58

16. Zmiany w stanie rozliczeń międzyokresowych od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie	Wartość rozliczeń międzyokresowych na 01.01.17 r. (bo)	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość rozliczeń międzyokresowych na 31.12.17 r. (bz)
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	119 616,08	762 365,03	747 815,72	134 165,39
a) koszty uruchomienia nowej produkcji	-			-
b) remonty	-	-	-	-
c) czynsze	-	-	-	-
d) ubezpieczenia	51 875,24	194 427,00	192 220,00	54 145,80
e) prenumerata	283,56	1 985,94	1 977,34	292,16
f) pozostałe	67 457,28	565 952,09	553 618,38	79 727,43
2. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	982 253,98	1 311 686,14	1 035 437,62	1 258 502,50

a) rezerwa na urlopy, nagrody jubileuszowe i inne świadczenia pracownicze	-	-	-	-
b) rezerwa na naprawy gwarancyjne	-	-	-	-
c) pozostałe	982 253,98	1 311 686,14	1 035 437,62	1 258 502,50
3. Rozliczenia międzyokresowe wyniku GZM 647	324 006,21	468 499,18	324 006,21	468 499,18

17. Przeciętne zatrudnienie w grupach zawodowych w 2017 roku.

Wyszczególnienie	Liczba osób na dzień	
	31.12.2016 r.	31.12.2017 r.
Pracownicy bezpośrednio produkcyjni	69	66
Pracownicy pośrednio produkcyjni	66	58
Pozostali		
Stanowiska nierobotnicze	70	67
Razem:	205	191

18. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto

Tytuł	Wartość
1. Zysk brutto za 2017 r.	307372,17
2. Przychody bilansowe nie stanowiące przychodów podatkowych w roku bieżącym (różnice przejściowe)	40883,34
a) naliczone odsetki od lokaty terminowej	40883,34
b) dodatnie (statystyczne) różnice kursowe od środków pieniężnych	-
c) pozostałe	-
3. Przychody bilansowe nie stanowiące nigdy przychodów podatkowych (różnice trwałe)	208,31
a) odsetki otrzymane w związku ze zwrotem nadpłaconych zobowiązań podatkowych	-
b) zwrócone wydatki nie zaliczone uprzednio do kosztów uzyskania przychodów	208,31
c) pozostałe	-
4. Przychody podatkowe nie stanowiące przychodów bilansowych w roku bieżącym (różnice przejściowe)	1080007,18
a) odsetki	28530,6
b) zaliczki na przyszłe świadczenia (energia cieplna, gaz)	1051476,58
5. Przychody podatkowe nie stanowiące nigdy przychodów bilansowych (różnice trwałe)	80378,61

a) przychody z tytułu premii termomodernizacyjnej	72 878,61
b) pozostałe	7 500,00
6. Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym (różnice przejściowe)	54 195,65
a) rezerwy na należności	23291,4
b) niewypłacone wynagrodzenia z tytułu umów cywilno-prawnych	2653,53
c) skutki aktualizacji wyceny towarów (materiałów, wyrobów gotowych)	-
d) naliczone odsetki od zobowiązań	-
e) amortyzacja prawna użytkowania wieczystego gruntów	-
f) ZUS od wynagrodzeń wypłaconych w I 2017 r.	28250,72
g) rezerwa na przyszłe zobowiązania	-
7. Koszty nie uznawane nigdy za koszty uzyskania przychodów (różnice trwałe)	121 917,77
a) darowizny	1000
b) odsetki budżetowe	138
c) składki na rzecz organizacji, do których przynależność nie jest obowiązkowa	200
d) podatek VAT nie stanowiący kosztów uzyskania przychodów	-
e) koszty reprezentacji	-
f) wierzytelności odpisane jako przedawnione	-
g) PFRON	115548
h) ubezpieczenie OC pracodawcy	5031,77
i) pozostałe	-
8. Koszty uzyskania przychodu roku bieżącego nie ujęte w wyniku finansowym w zw. z uchwałą o rozliczeniu nadwyżki bilansowej za rok poprzedni	981 587,06
9. Koszty roku 2016 stanowiące w 2017 r. koszty uzyskania przychodów	26 664,11
a) koszty umów zleceń i umów o dzieło	2 544,74
b) ZUS od premii za XII 2016	24 119,37
10. Dochody wolne od podatku	38 854,90
11. Podstawa opodatkowania	555674
12. Naliczony podatek za bieżący rok obrotowy	105578
13. Zapłacone w roku bieżącym oraz nie rozliczone w latach ubiegłych podatki od uzyskanych dywidend	-
14. Zapłacone zaliczki na podatek dochodowy dotyczące roku bieżącego	130452
15. Podatek dochodowy do rozliczenia: nadpłata	24874

19. Jednostka nie zawarła w roku 2017 żadnych istotnych transakcji ze stronami powiązanymi na zasadach innych niż rynkowe.