

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA 2017 R.**

I. Objąsnienia do bilansu

A K T Y W A

AKTYWA TRWAŁE	7.464.717,19 zł
I Wartości niematerialne i prawne	17.712,00 zł
II Rzeczowe aktywa trwałe	7.447.005,19 zł
1. Środki trwałe o wartości netto	7.447.005,19 zł

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych obrazuje:

- ◆ zestawienie wartości brutto środków trwałych i ich zmian - *załącznik Nr 1*,
- ◆ zestawienie zmian w stanie umorzeń środków trwałych - *załącznik Nr 2*,
- ◆ zestawienie wartości brutto wartości niemater. i prawnych - *załącznik Nr 3*,
- ◆ zestawienie zmian w stanie umorzeń wartości niemater. i prawnych - *załącznik Nr 4*.

W 2017 r. wartość brutto środków trwałych zwiększyła się o:

- wartość zakupionego kotła c.o. na kwotę 28.500,00 zł
- zestawu komputerów i serwera na kwotę 16.715,70 zł

W związku z przeniesieniem spółdzielczych praw do lokalu i prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo odrębnej własności, zmniejszyła się:

- wartość brutto budynków mieszkalnych
 - o wartość lokali wyodrębnionych 519.849,51 zł,
- wartość prawa wieczystego użytkowania gruntów 90.156,11 zł.

Wartość brutto środków trwałych zmniejszyła się również o wartość 9.654,21 zł z tytułu zlikwidowanych

- 2 sztuk komputerów, serwera i drukarki - 9.654,21 zł.

Wartość brutto środków trwałych na koniec roku 2017 w stosunku do początku roku zmniejszyła się ogółem o **574.444,13 zł.**

Umorzenie środków trwałych w ciągu roku zwiększyło się o 247.092,36 zł

z tytułu:

- naliczenia umorzenia na kwotę	230.104,10 zł,
- naliczenia amortyzacji	16.988,26 zł,
natomiast zmniejszyło się o kwotę	290.219,63 zł

z tytułu:

- przeniesienia spółdzielczego prawa odrębnej własności na członków Spółdzielni	280.565,42 zł
- likwidacji środków trwałych rodzajowo jw.	9.654,21 zł.

2. W Spółdzielni nie występują środki trwale używane na podstawie umów najmu dzierżawy i innych umów - w tym z tytułu leasingu.

3. Wartości niematerialne i prawne.

Zmiany wartości niematerialnych i prawnych, zmiany umorzeń oraz ich stan przedstawiają **załączniki Nr 3 i 4.**

W 2017 r. wartości niematerialne i prawne brutto zwiększyły się o wartość licencji programów komputerowych w kwocie 23.616,00 zł.

Na koniec roku obrachunkowego wartości niematerialne i prawne wykazują w bilansie wartość netto 17.712,00 zł.

Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych w roku 2018 zwiększyło się o naliczenie umorzenia na kwotę 5.904,00 zł.

4. Zobowiązanie wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli nie występuje.

5. W Spółdzielni nie występują środki trwale w budowie.

6. **Należności długoterminowe** - w bilansie nie występuje saldo.

7. Wykazane w bilansie „**Aktywa trwale**” wynoszą **7.464.717,19 zł**

AKTYWA OBROTOWE**2.507.268,10 zł**

1. Zapasy - dotyczą materiałów w magazynie do prowadzenia bieżącej działalności eksploatacyjnej, remontów i konserwacji zasobów.

Prowadzona ewidencja przychodów i rozchodów materiałowych pozwala na rzetelną wycenę stanu materiałów na koniec każdego roku kalendarzowego.

Na dzień bilansowy wartość zapasów wykazanych w sprawozdaniu finansowym wynosi **42.391,14 zł**

i odpowiada ich wartości użytkowej.

W roku obrotowym nie przeprowadzono inwentaryzacji materiałów.

2. Należności krótkoterminowe **213.033,85 zł**

obejmują:

- należności od pozostałych jednostek **213.033,85 zł**

z tytułu:

• dostaw i usług **194.381,11 zł**

- od kontrahentów o okresie
spłaty do 12 m-cy 7.262,81 zł

- od użytkowników lokali mieszk.
i użytkowych 137.896,60 zł
25.410,95 zł

oraz ściąganych przez komornika 23.810,75 zł

• należności z tytułu podatków i opłat **8.669,00 zł**

- pdop 4.619,00 zł

- PFRON 4.050,00 zł

• innych należności **9.983,74 zł**

z tego:

a) od pracowników z tyt. zaliczek 366,01 zł

b) należności od lokali
nieruchomości zarządzanej 1.377,73 zł

c) od pracowników z tytułu pożyczek
mieszkaniowych 8.240,00 zł

2.1 W roku bilansowym 2017 Spółdzielnia nie tworzyła rezerw na należności z tytułu dostaw i usług.

2.2 W 2017 r. nie dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności.

W bilansie nie figurują należności przedawnione.

Występują należności, na które Spółdzielnia uzyskała orzeczenia sądowe.

3. Krótkoterminowe aktywa finansowe **2.187.468,83 zł**

obejmują:

- środki pieniężne na rachunkach bankowych. - 163.435,37 zł
- inne aktywa i środki pieniężne – są to lokaty terminowe - 2.004.000,00 zł
- oraz środki pieniężne „w drodze” - 20.033,46 zł

Inne aktywa pieniężne dotyczą środków pieniężnych w drodze – wpłaty opłat za lokale w dniu 31.12.2017 r. potwierdzone wyciągiem bankowym.

Wszystkie salda na rachunkach bankowych są potwierdzone przez bank.

4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe **64.374,28 zł**

Wykazane w bilansie rozliczenia międzyokresowe obejmują:

- prenumeratę czasopism na 2018 r. - 195,95 zł
- ubezpieczenie samochodu na 2018 r. - 965,80 zł
- zaliczki za energię elektryczną na 2018r. - 240,00 zł
- VAT do rozliczenia - 1.407,58 zł
- wynik GZM za 2017 r. - 61.564,95 zł

Kwotę **61.564,95 zł** stanowi nadwyżka kosztów nad przychodami w nieruchomościach zasobów mieszkaniowych do rozliczenia w 2018 r. zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych.”

Ogółem aktywa

9.971.985,29 zł

CZŁONEK ZARZĄDU
Kazimierz Barczyński

Z-ca PREZESA
Główna Księgowa
Wiesława Celebańska
PREZES SPÓŁDZIELNI
mgr inż. Stanisław Arkit

P A S Y W A

I. Kapitał (fundusz) własny **8.624.975,53 zł**

Obejmuje:

Fundusze ogółem **8.513.980,84 zł**

- **Fundusz podstawowy Spółdzielni** **7.987.052,77 zł**

▪ fundusz udziałowy 64.592,17 zł

▪ fundusz wkładów 7.922.460,60 zł

- zaliczkowych 2.729,80 zł

- mieszkaniowych 1.011.147,29 zł

i budowlanych 6.908.583,51 zł

- **Fundusz zasobowy** **296.122,51 zł**

- **Fundusz zasobów mieszkaniowych** **230.805,56 zł**

- wieczyste użytkowanie gruntu

• **zysk netto** **110.994,69 zł**

Stan i zmiany funduszy własnych przedstawia **załącznik Nr 5.**

Wynik finansowy za rok 2017 wykazuje zysk netto w wielkości równej wykazanej w rachunku zysków i strat.

Wynik finansowy nie obejmuje wyniku gzm określonego w art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania **1.347.009,76 zł**

2.1 Rezerwy na zobowiązania

Spółdzielnia nie tworzyła rezerw na zobowiązania.

2.2 Zobowiązania długoterminowe **116.426,00 zł**

dotyczą:

- zaciągniętych kredytów na docieplenia budynków
nieruchomości razem

224.508,00 zł

Broniewskiego 1 i 2 10.016,00 zł

Broniewskiego 9-13 90.784,00 zł

Broniewskiego 19 31.032,00 zł

Brożka 27 37.988,00 zł

Wiśniowa 13 29.342,00 zł

Os. AK 1 i 2 25.346,00 zł

Saldo rachunków zgodne z bankowym potwierdzeniem sald.

Powyższe saldo wykazano w bilansie:

- kwotę **116.426,00 zł** jako „zobowiązania długoterminowe”
- kwotę **108.082,00 zł**, przypadającą do spłaty w 2018r. jako „zobowiązania krótkoterminowe”.

2.3 Zobowiązania krótkoterminowe **1.050.870,41 zł**

2.3.1 Zobowiązania krótkoterminowe

wobec pozostałych jednostek **997.987,02 zł**

dotyczą:

- zobowiązań wobec dostawców **417.934,80 zł**
z tytułu:
 - dostaw i usług
o okresie wymagalności do 12 m-cy 259.769,37 zł
 - użytkowników lokali mieszkalnych 157.091,82 zł
i użytkowych 1.073,61 zł
- otrzymanych zaliczek na dostawy **279.423,54 zł**
(nadpł. c.o.)
- rozliczeń z tytułu podatków: **70.364,00 zł**
 - podatek dochodowy od osób fizycznych 11.841,00 zł
 - składek ZUS 54.438,00 zł
 - opłata za emisję zanieczyszczeń – UW 1.937,00 zł
 - VAT 2.148,00 zł
- pozostałych zobowiązań **122.182,68 zł**
z tytułu:
 - wpłaconych kaucji 18.504,28 zł
 - wpłaconych kwot z tytułu rękojmi 98.100,00 zł
 - ubezpieczeń 1.630,10 zł
 - pozostałych zobowiązań 1.680,18 zł
 - rozliczenia z komornikiem z tytułu
 - zajęć wynagrodzenia pracowników 1.426,02 zł
 - rozliczenia z tytułu opłat TV kablowej 1.620,00 zł
 - rat spłacanych kredytów 108.082,00 zł
na docieplenie przypadających do spłaty w 2018r.

2.4 Podział zobowiązań według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywalnym umową okresie spłaty przedstawia:

- zmiany w stanie zobowiązań długoterminowych - załącznik Nr 6,
- zmiany w stanie zobowiązań krótkoterminowych - załącznik Nr 7.

Zobowiązania wyceniono na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Saldo zawiera zobowiązania z m-ca grudnia 2017 r. i wszystkie zostały zapłacone do 31.03.2018r.

2.5 Zobowiązania krótkoterminowe obejmują fundusze specjalne: **52.883,39 zł**

z tego:

- ZFŚS - 8.703,86 zł
- fundusz remontowy - 44.179,53 zł

Stan i zmiany poszczególnych funduszy specjalnych przedstawia *załącznik Nr 8*.

2.6 W Spółdzielni nie występują zobowiązania warunkowe.

2.7 *Rozliczenia międzyokresowe* **179.713,35 zł**

obejmują:

- dotację PFRON za XII 2017r. - 4.050,00 zł
- pozostałe rozliczenia (odsetki od należności) - 1.467,63 zł
- nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w nieruchomościach - 174.195,72 zł

Zmiany w stanie rozliczeń międzyokresowych przedstawia *załącznik Nr 9*.

Ogółem pasywa

9.971.985,29 zł

Bilans po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą

9.971.985,29 zł

CZŁONEK ZARZĄDU
Krzysztof Barczyński

Z-ca PREZESA
Główna księgowa
Wiesława Celebańska

PREZES SPÓŁDZIELNI
mgr inż. Stanisław Arkit

II. Objasnienia do rachunku zysków i strat za 2017r.

1. Struktura rzeczowa przychodów netto ze sprzedaży materiałów, towarów i produktów

	za 2016 r.	za 2017 r.
a) przychody za sprzedaży produktów netto	5.023.804,48 zł	5.098.440,76 zł
b) inne przychody ze sprzedaży materiałów	<u>191,41 zł</u>	<u>63,54 zł</u>
RAZEM	5.023.995,89 zł	5.098.504,30 zł

2. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W roku obrotowym 2017 nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość zapasów z tytułu obniżenia wartości materiałów w magazynie.

3. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat wg wariantu porównawczego, w związku z tym wysokość kosztów rodzajowych wynika ze sporządzanego rachunku zysków i strat.

Koszty rodzajowe działalności operacyjnej Spółdzielni na przestrzeni dwóch lat kształtowały się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł	
		za rok poprzedni	za rok badany
1.	Amortyzacja	12.008,23	22.892,26
2.	Zużycie materiałów i energii	2.061.911,59	2.140.229,70
3.	Usługi obce	74.276,16	133.185,00
4.	Podatki i opłaty	617.889,61	636.019,85
5.	Wynagrodzenia	977.461,46	1.013.405,76
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia pracownicze	193.875,90	212.707,04
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	741.317,85	748.385,13
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	191,41	63,54
	RAZEM	4.678.932,16	4.906.888,28

4. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

W roku 2017 Spółdzielnia nie poniosła kosztów ani nie uzyskała przychodów działalności zaniechanej, gdyż takie zdarzenie nie wystąpiło.

W roku 2018 Spółdzielnia nie przewiduje zaniechać żadnej z prowadzonych w roku obrotowym działalności.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania pdop od wyniku finansowego brutto i ustalenie wyniku finansowego netto.

Przekształcenie wyniku finansowego brutto w wynik netto

Wyszczególnienie	Kwota w zł
<i>Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi</i>	
Przychód podatkowy	4.647.006,80
Koszty uzyskania przychodu	4.642.968,86
Dochód do opodatkowania	+ 4.037,94
Strata podatkowa	-
<i>Podatek dochodowy (19%)</i>	X
Dochód zwolniony na podst. art. 17 ust. 1 § 44 updop – przeznaczony na utrzymanie zasobów mieszkaniowych	+ 4.037,94
<i>Działalność opodatkowana</i>	
Przychód podatkowy	347.040,18
Koszty uzyskania przychodu	188.561,95
Dochód podatkowy	158.478,23
<i>Podatek dochodowy (15%)</i>	23.771,73
<i>Razem podatek</i>	33.772,00
Zysk brutto	142.915,23
<i>Zmniejszenie zysku o korektę pdop z poprzedniego okresu</i>	X
Zysk netto	110.994,69

Przekształcenie wyniku brutto w wynik netto

Zestawienie przychodów podatkowych za 2017r.

Wyszczególnienie	Ogółem	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	Działalność gospodarcza
A. Przychody ogółem	5.156.443,29	4.809.403,11	347.040,18
1) <i>Przychody wyłączone z opodatkowania</i>			
– nadwyżka przychodów nad kosztami za 2016r.	- 268.481,66	- 268.481,66	
– nadwyżka bilansowa i pożytki	- 110.067,63	- 110.067,63	
– obroty wewnętrzne	- 2.711,60	- 2.711,60	
	- 60.558,96	- 60.558,96	
2) <i>Przychody włączone do opodatkowania</i>			
(nadwyżka przychodów nad kosztami z tyt. c.o. i c.w.u. z II półrocza 2017r. do rozliczenia w 2087 r.)	+ 279.423,54	+ 279.423,54	
Przychody podatkowe		4.647.006,80	347.040,18
Przychody podatkowe ogółem	4.994.046,98		

Ustalenie struktury przychodów i rozliczenie kosztów ogólnych

Wyszczególnienie	Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi	Działalność gospodarcza
Ogółem przychody	4.994.046,98	
z tego: - przychody	4.647.006,80	347.040,18
Współczynnik struktury	0,9305	0,0695
Koszty ogólne razem	804.575,39	
Podział kosztów wg struktury:	748.657,40	55.917,99

Zestawienie kosztów podatkowych za 2017r.

Wyszczególnienie	Ogółem	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	Działalność gospodarcza
Koszty razem	4.909.045,83	4.687.733,93	221.311,90
- nadwyżka kosztów gzm nad przychodami z 2016r.	- 16.956,06	- 16.956,06	
- koszty administracyjne rozliczone wg uchwały Rady Nadzorczej	- 804.575,39	- 715.907,45	- 88.667,94
- koszty rozliczone wg wskaźnika struktury przychodów	+ 804.575,39	+ 748.657,40	+ 55.917,99
Razem	4.892.089,77	4.703.527,82	188.561,95
Koszty obrotów wewnętrznych	- 60.558,96	- 60.558,96	
Koszty podatkowe	4.831.530,81	4.642.968,86	188.561,95
Koszty nkup:	x	x	x
Koszty uzyskania przychodów	4.831.530,81	4.642.968,86	188.561,95
Koszty uzyskania przych. ogółem	4.831.530,81		

Przekształcenie wyniku brutto w wynik netto

Wyszczególnienie	Ogółem	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	Działalność gospodarcza
Przychody podatkowe ogółem	4.994.046,98	4.647.006,80	347.040,18
Koszty uzyskania przychodu ogółem	4.831.530,81	4.642.968,86	188.561,95
Dochód	+ 162.516,17	+ 4.037,94	+ 158.478,23
Dochód GZM – wolny od podatku na podst. art. 17 pkt.44 - strata	- 4.037,94	+ 4.037,94	-
Dochód do opodatkowania	158.478,23	-	158.478,23
Podstawa opodatkowania	158.478,00	-	158.478,00
Podatek 15%	23.772,00	-	23.772,00

III. Wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

1. Struktura środków pieniężnych.

Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych i tym samym dodatkowych informacji w tym zakresie.

IV. Objasnienia niektórych zagadnień osobowych

1. Informacje o:

- a) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,
- b) wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacanych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno),
- c) 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.

O przeciętnym zatrudnieniu w grupach zawodowych informuje - załącznik Nr 10. Informacje wg punktu 1b i 1c nie dotyczą Spółdzielni.

2. Zdarzenia dotyczące lat ubiegłych nie wystąpiły.
3. Po dniu bilansowym nie wystąpiły w Spółdzielni znaczące zdarzenia, których nie ujęto w sprawozdaniu finansowym.
4. Dane liczbowe zapewniające porównywalność sprawozdań za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy ujęte zostały w:
 - a) bilansie,
 - b) wariantcie porównawczym rachunku zysków i strat.

Włoszczowa, 31 marca 2018.

CZŁONEK ZARZĄDU

Kazimierz Marczyński

Z=00 PREZESA PREZES SPÓLDZIELNI
Główna Księgowa
Wiesława Celebańska mgr inż. Stanisław Arkit