

SPRAWOZDANIE FINANSOWE
POWSZECHNEJ SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ IGLICA
WE WROCŁAWIU
ZA OKRES OD 01.01.2017. DO 31.12.2017.

SPIS TREŚCI

- I. OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA
- II. INFORMACJA DODATKOWA (WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA)
- III. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
- IV. BILANS

I OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami, Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawia sprawozdanie finansowe za rok kończący się **31.12.2017R**, na które składa się:

- Bilans sporządzony na dzień **31.12.2017**,
- Rachunek zysków i strat za okres **OD 01.01.2017 DO 31.12.2017**,
- Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

Zarząd PSM IGLICA

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Z-ca DYREKTORA SPÓŁDZIELNI
ds. TECHNICZNYCH

Eukasz Czuber

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI

Beata Lenczkiewicz

CZŁONEK ZARZĄDU

Krzysztof Króllicki

Beata Lenczkiewicz
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych)

II WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Informacje porządkowe.

Sprawozdanie finansowe **POWSZECHNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IGLICA**, z siedzibą we Wrocławiu ul. Sienkiewicza 52 zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz Prawem Spółdzielczym oraz Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- Budowanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w budynku lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- Obsługa nieruchomości

Klasyfikacja działalności według EKD przedstawia się następująco:

Działalność podstawowa:

- **ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI MIESZKALNYMI** ujęte wg PKD w dziale **6832 Z**,

Spółdzielnia została zarejestrowana w dniu **5.12.1988R.** przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej VI Wydział Gospodarczy pod numerem 679 Rejestru Spółdzielni

Spółdzielnia dokonała wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego w Rejestrze Przedsiębiorców w dniu **5.11.2002R.** pod numerem KRS **0000137892**.

Czas trwania Spółdzielni zgodnie ze statutem jest nieograniczony.

2. Prezentacja sprawozdań finansowych

Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się **01.01.2017.** i kończący się **31.12.2017.**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, w niezmnieszonym istotnie zakresie. Nie istnieją również okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

3. Porównywalność danych

Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera dane finansowe za rok obrotowy **2017** oraz porównywalne dane finansowe za rok obrotowy **2016**.

4. Stosowane metody i zasady rachunkowości

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.

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.

Zgodnie z art.6. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

4.1. Rachunek zysków i strat

4.1.1. Przychody

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwie należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży tj. pomniejszone o należny podatek od towarów i usług (VAT) ujmowane w okresach, których dotyczą.

4.1.2. Koszty

Spółdzielnia prowadzi koszty w układzie rodzajowym oraz w układzie kalkulacyjnym. Koszt sprzedanych usług obejmuje koszty bezpośrednio z nimi związane oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich.

Na wynik finansowy Spółdzielni wpływają ponadto:

- Pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością Spółdzielni w zakresie m.in. zysków i strat ze zbycia nie finansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów nie

finansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko, kar, grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn,

- Przychody finansowe z tytułu odsetek,
- Koszty finansowe z tytułu odsetek,

4.1.3. Opodatkowanie

Dochód Spółdzielni uzyskany z gospodarki zasobami mieszkaniowymi - w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, jest zwolniony z podatku dochodowego od osób prawnych – art. 17 ust 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Natomiast dochód uzyskany z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu.

4.1.4. Nadwyżka / niedobór na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości

Wyłączenie w rachunku zysków i strat niedoboru / nadwyżki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje jedynie za rok obrotowy , a rozliczenie niedoboru/nadwyżki za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

4.2. Bilans

4.2.1. Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia.

Za wartości niematerialne i prawne uznaje się:

- nabyte prawa majątkowe, prawa pokrewne, licencje i koncesje,

Wartości niematerialne i prawne o jednostkowej wartości nie przekraczającej 3,5 tys. zł w dniu przyjęcia do użytkowania - jednorazowe spisanie w koszty amortyzacji.

4.2.2. Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o skumulowane umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

W uzasadnionych przypadkach do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie zalicza się różnice kursowe z wyceny należności i zobowiązań powstałe na dzień bilansowy oraz odsetki od zobowiązań finansujących wytworzenie lub nabycie środków trwałych.

Zgodnie z Ustawą o Rachunkowości wartość początkowa i dotychczas dokonane od środków trwałych odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) mogą, na podstawie odrębnych przepisów, ulegać aktualizacji wyceny. Ustalona w wyniku aktualizacji wyceny wartość księgowa netto środka trwałego nie powinna być

wyższa od realnej wartości, której odpisanie w przewidywanym okresie jego dalszego używania jest ekonomicznie uzasadnione. Ostatnia aktualizacja wyceny środków trwałych została przeprowadzona przy użyciu stawek określonych przez prezesa GUS na dzień 1 stycznia 1995 roku.

Dla celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku 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 3,5 tysiąca złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Lokale użytkowe znajdujące się w zasobach spółdzielni, niestanowiące spółdzielczego zasobu mieszkaniowego podlegają amortyzacji na podstawie ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych.

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

Zastosowane stawki amortyzacyjne są następujące:

- urządzenia techniczne i maszyny
(z wyłączeniem sprzętu komputerowego) 20 %
- sprzęt komputerowy 30%,
- oprogramowanie 20%

W 2017 roku, decyzją Zarządu środki trwałe nie były amortyzowane.

Zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Zgodnie z Ustawą o rachunkowości są umarżane według następujących stawek:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów 1,5 %
- budowle i budynki 1,5 %

4.2.3. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim i pośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W uzasadnionych przypadkach do ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych w budowie zalicza się różnice kursowe z wyceny należności i zobowiązań powstałe na dzień bilansowy oraz odsetki od zobowiązań finansujących wytworzenie lub nabycie środków trwałych.

4.2.4. Inwestycje długoterminowe

Jednostka nie posiada inwestycji długoterminowych.

4.2.4.1. Długoterminowe aktywa finansowe:

Jednostka nie posiada aktywów finansowych.

4.2.5. Rzeczowe składniki aktywów obrotowych wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy.

4.2.6. Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

4.2.7. Środki pieniężne wykazuje się w wartości nominalnej.

4.2.8. Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

4.2.9. Kapitały (fundusze) własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa i statutu.

Fundusz udziałowy tworzyło się do 8 września 2017r z wpłat członków spółdzielni. Środki funduszu udziałowego służą do finansowania bieżącej działalności spółdzielni.

Fundusz zasobowy tworzy się z :

- wpłat wpisowego / do 8 września 2017r/
- wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów
- aktualizacji wartości środków trwałych

Fundusz wkładów zaliczkowych tworzy się z wkładów zaliczkowych kandydatów i członków oczekujących na przydział mieszkań i lokali użytkowych.

Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z wpłat członków.

4.2.10. Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Jeżeli termin wymagalności przekracza jeden rok od daty bilansowej, salda tych zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań z tyt. dostaw i usług, wykazuje się jako długoterminowe. Pozostałe części sald wykazywane są jako krótkoterminowe.

4.2.11. Inne rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe kosztów biernie Do biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów zalicza się nadwyżkę przychodów z eksploatacji nad kosztami eksploatacji.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne zalicza się do nich nadwyżkę kosztów z eksploatacji nad przychodami eksploatacji.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów czynne to również poniesione koszty ,
dotyczące przyszłych okresów.

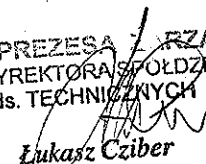
Pozostałe rezerwy dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań
przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

4.3. Zmiany zasad rachunkowości w okresie sprawozdawczym

Tak jak w latach poprzednich, zgodnie z art.6 ustawy o spółdzielniach
mieszkaniowych, przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi
zostały rozliczone bezwynikowo, natomiast pozostałe przychody i koszty
operacyjne oraz przychody i koszty finansowe posłużyły do ustalenia wyniku
finansowego spółdzielni.

CZŁONEK ZARZĄDU

Krzysztof Królicki

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Z-ca DYREKTORA SPÓŁDZIELNI
ds. TECHNICZNYCH

Łukasz Cziber

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI

Beata Lenczkiewicz

31.03.2018

Beata Lenczkiewicz

**INFORMACJA DODATKOWA Powszechniej Spółdzielni Mieszkaniowej
IGLICA Z OKRES OD 1.01.2017. DO 31.12.2017.**

I. Wyjaśnienia do bilansu

1. Szczegółowy zakres zmian rzeczowych aktywów trwałych, amortyzacji i umorzenia przedstawia tabela numer 1.1 i 1.2.
2. Jednostka nie używa środków trwałych na podstawie umowy najmu.
3. Spółdzielnia nie posiada zobowiązań z tytułu uzyskania własności budynków i budowli.
4. Informacje o zmianach w funduszach własnych zawiera tabela numer 3, a zmianach w funduszach specjalnych tabela nr 2.
 - Fundusz udziałowy – zmniejszenie 861,00 - zwrot udziałów,
 - Fundusz zasobowy – zmniejszenia – 9 698,89zł rozliczenie WF za 2016r.
 - Fundusz wkładów budowlanych
 - zmniejszenia – wyksięgowanie wkładów w związku z ustanowieniem odrębnej własności dwóch lokali – ul.S.Udzieli – 122 658,25zł
 - Fundusz zmniejszenia z tytułu umorzeń:
 - zwiększenia – umorzenie za 2017r:
 - 336 882,98 zł budynki
 - 7 000,33 zł umorzenie prawa użytkowania wieczystego
 - zmniejszenie wyksięgowanie dotychczasowego umorzenia w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali przy
 - S.Udzieli 31 277,85 zł
5. Jednostka nie dokonywała odpisów aktualizujących należności.
6. Spółdzielnia posiada zobowiązania długoterminowe tylko z tytułu kredytu bankowego zaciągniętego w 1992r. na realizację budynku przy ul.Sienkiewicza54/56 , który składa się już tylko z zadłużenia wobec budżetu . Jest to oprocentowanie odsetek wykupionych przez budżet w wysokości 1 376 794,44 zł.

Kapitał kredytowy został , po systematycznych kwartalnych spłatach od 20 lat , został spłacony do końca 2017r . Zarząd sporządził już wniosek , zgodnie z obowiązującymi przepisami , o umorzenie pozostałego zadłużenia . Ze złożeniem wniosku czeka jednak na rozstrzygnięcia ustawowe na temat zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych kwot umorzenia .
7. Zabezpieczeniem powyższego kredytu są hipoteki w łącznej kwocie 1 824 219,30 zł ustanowione na rzecz PKO BP III ODDZIAŁ WROCŁAW na działce 110/4, AM 16 Obręb Plac Grunwaldzki / działka na której jest posadowiony budynek przy Sienkiewicza 54/56/ KW WR1K/0091941/2.
8. Pozostałe zobowiązania spółdzielni są krótkoterminowe.

9. Rozliczenia międzyokresowe:

1. Na krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe po stronie aktywów w wysokości 28 724,24 zł składają się następujące pozycje:

Inne rozliczenia międzyokresowe 15 871,84 zł :

- Koszt sprzedaży działek na osiedlu Żerniki / dotyczy właścicieli domków w zabudowie szeregowej /1 896,75zł
- Koszty poniesione w latach poprzednich dotyczące lat przyszłych :
 - koszty lustracji do rozliczenia w i2018r – 4548,50
 - polisa Zarządu i Rady Nadzorczej 922,50 zł
 - przeglądy budowlane 6382,71 zł ,
 - przeglądy elektryczne 1848,00 zł ,
 - koszty 2018r - energia elektryczna 273,38 zł

Niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi 13 657,81 zł

- Sienkiewicza 54/56 – 5 567,09 zł
- Kiemliczów 14 – 20 - 8 090,72 zł

7. Na krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe po stronie pasywów w wysokości 36 494,38 zł składają się następujące pozycje:

Nadwyżka na gospodarce zasobami mieszkaniowymi

- | | |
|------------------------------------|--------------|
| • Sienkiewicza 52 | 7 834,92 zł |
| • Kiemliczów 5-11 Rumiankowa 37-43 | 1 307,52 zł |
| • Rumiankowa 27/29-35 | 13 782,27 zł |
| • S.Udzieli | 13 569,67 zł |

10. Rezerwy krótkoterminowe wynoszą 4 133,55 zł .

Na rezerwy składają się koszty roku 2017 zafakturowane w roku 2018 :

- | | |
|---------------------------------------|-------------|
| • Energii elektrycznej do 31.12.2017r | 503,81 zł |
| • Zimna woda do 31.12.2017 | 3 629,74 zł |

11. Spółdzielnia nie posiada zobowiązań warunkowych, nie udzielała ani gwarancji ani poręczeń.

II. Wyjaśnienia do rachunku zysków i strat

1. **Przychody ze sprzedaży produktów** osiągnięte przez Spółdzielnię w wysokości 1 585 655,30 zł pochodzą w całości od podmiotów krajowych. Składają się z następujących pozycji:

a) Wpływy z opłat eksploatacyjnych	826 726,02 zł
b) Wpływy z opłat za używanie dźwigów	8 292,00 zł
c) Wpływy z opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę	386 577,98 zł
d) Wpływy z opłat za zimną wodę	251 474,36 zł
e) Wpływy z wpłat składek członkowskich	360,00 zł
f) Wpływy z pożytków	39 076,96 zł
g) Wpływy z działalności gospodarczej	48 598,68 zł
h) Wpływy z dzierżawy gruntu	24 549,30 zł

2. **Zmianę stanu produktów** w wysokości 20 160,02 zł stanowi :

- różnica między bilansem otwarcia i bilansem zamknięcia konta rozliczenia międzyokresowe czynne w kwocie 164,29 zł,
- -772,88 zł niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2017 rok /dotyczy nieruchomości Kiemliczów 14-20 /
- 20 768,61 zł nadwyżka przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2017 rok
 - Sienkiewicza 52 6 452,36 zł
 - S.Udzieli 8 202,07 zł
 - Kiemliczów 5-11 , Rumiankowa 37-43 2 426,72 zł
 - Rumiankowa 27-29-35 339,54 zł
 - Sienkiewicza 54/56 3 347,92 zł

3. **Koszty w układzie funkcjonalnym** wynoszą 1 597 235,54 zł i przedstawiają się następująco:

a) Koszty wytworzenia energii cieplnej	386 577,18 zł
b) Koszty eksploatacji	847 291,70 zł
c) Koszty używania dźwigów	6 805,88 zł
d) Koszty Zarządu	53 245,64 zł
e) Koszty zakupu wody	251 474,36 zł
f) Koszty prowadzonej działalności gospodarczej	51 840,78 zł

Różnica między kosztami w układzie funkcjonalnym i rodzajowym wynika ze zmiany stanu produktów w wysokości 163,55 zł.

4. **Pozostałe przychody operacyjne** w kwocie 44 856,34 zł składają się z:

- 40 172,34 zł kwota otrzymana od sp. z o.o. Domilar , realizującej budynek przy ul. Rumiankowej 57 z tytułu zawartej ugody / uzyskana kwota całkowita wynosiła 53 000zł , jednak 12 827,66zł Zarząd przekazał na częściową refundację

wydatków poniesionych na budynkach przy Rumiankowej 57 z funduszu remontowego , na usuwanie usterek wykonawstwa/

- 4 000 zł za udostępnienie działki przy ul.Rumiankowej 27-29-35 do wykonania przyłącza do stacji trafo,
- 684 zł zwrot kosztów sądowych

5. Koszty operacyjne w wysokości 4 839,51 zł stanowią

a) Koszty upomnienia	11,60 zł
b) składka do Krajowej Rady Spółdzielczej	550,00 zł
c) koszty uporządkowania działek nr 77	3 500,00zł
d) koszty sądowe	750,00 zł
e) zaokrąglenia	27,91 zł

6. Na przychody finansowe w wysokości 13 630,25 zł składają się :

- Odsetki od lokat i środków na rachunku 12 755,59 zł
- Odsetki od zaległości w opłatach za lokale 874,66 zł

7. Zysk netto za 2017r. wynosi 14 216,11zł i wynika z pomniejszenia wyniku finansowego brutto w wysokości 22 071,11 zł o podatek dochodowy w wysokości 7855,00 zł. Na zysk netto składa się wynik na działalności finansowej i pozostałej operacyjnej dotyczącej

- eksploatacji w wysokości 4808,66 minus 2746zł podatku dochodowego to jest netto 2062,66zł
- pozostałej działalności w wysokości 17 262,45zł minus podatek dochodowy 5109 zł to jest netto 12 153,45zł

8. Zarząd proponuje podzielić wynik zgodnie ze źródłem przychodów, na pokrycie niedoborów lub nadwyżek na eksploatacji poszczególnych nieruchomości to jest :

- Sienkiewicza 54/56 - 676,00 zł
- Sienkiewicza 52 + 701,66 zł
- Kiemliczów 5-11 , Rumiankowa 37 -62,00 zł
- Kiemliczów 14-20 -87,00 zł
- S.Udzieli -1417,00 zł
- Rumiankowa 27/29-35 +3 603,00 zł

a zysk pozostały w wysokości 12 153,45zł pozostawić do rozliczenia w latach następnych.

9. Podstawa opodatkowania wynosi 52 367,85 zł i wynika z następujących korekt wyniku księgowego :

Wynik podatkowy 2017

Przychody księgowe razem	1 644 141,89
Koszty księgowe razem	1 601 911,50
Zmiana stanu produktów	163,55
Wynik księgowy brutto GZM	20 768,61
niedobór na gzm	-772,88
Koszty księgowe ze zmiana stanu	1 622 070,78
Wynik księgowy brutto	22 071,11
Korekty	
zwiększenie przychodów	
fundusz rozwoju osiedla	
Razem przychód podatkowy	1 644 141,89
z tego	
Przychody opodatkowane	183 052,68
lokale użytkowe i pożytki	97 149,11
Obsługa wspólnoty	48 598,68
Dzierżawa gruntu	24 549,30
odsetki	12 755,59
Przychód zwolniony	1 461 089,21
Koszty	1 622 070,78
dot. działalności zwolnionej	1 491 385,95
lokale użytkowe i pożytki	78 844,05
Obsługa wspólnoty	42 430,29
Dzierżawa gruntu	9 410,49
dot. działalności opodatkowanej	130 684,83
Wynik na działalności opodatkowanej	
wynik na lokalach użytkowych	18 305,06
Obsługa wspólnoty	6 168,39
Wynik na dzierżawie gruntu	15 138,81
Wynik na odsetkach	12 755,59
	0,00
Podstawa opodatkowania	52 367,85
Wynik na działalności zwolnionej	-30 296,74
Razem wynik podatkowy	22 071,11
Korekta przychodów FRO	
Wynik księgowy brutto	22 071,11
podstawa opodatkowania	52 367,85

III. Objaśnienia do zagadnień osobowych

W roku bilansowym spółdzielnia zatrudniała 7 osób / 6,75 etatu / na umowę o pracę z tego 3 pracowników umysłowych i 4 pracowników na stanowiskach robotniczych.

IV. Inne

Pozostałe zagadnienia, które nie zostały omówione w niniejszej informacji a są wymagane przepisami ustawy o rachunkowości nie występują w spółdzielni.

CZŁONEK ZARZĄDU

Krzysztof Królicki

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Z-ca DYREKTORA SPÓŁDZIELNI
ds. TECHNICZNYCH

Lukasz Cziber

**PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI**

Beata Lenczkiewicz

31.03.2018 *Beata Lenczkiewicz*

ŚRODKI TRWAŁE ZMIANY W 2017R

Tabela 1.1.

Nazwa grupy składników majątku trwałego	Stan na początek roku obrotowego		Aktualizacja	Przychody	Przebieżczenia	Rozchody	Stan na koniec roku obrotowego
	1	2					
I Wartości niematerialne i prawne							
Program CZYNSZ	1 451,80						1 451,80
Program FK	4 396,70						4 396,70
MS Office	1 274,90						1 274,90
Windows	485,07						485,07
Antivirus	607,56						607,56
Gratyfikant - program płacowy	1 403,00						1 403,00
Program do obsługi kredytu długoterminowego	1 220,00						1 220,00
Granty oprogramowanie	8 241,00						8 241,00
Razem	19 080,03		0,00		0,00	0,00	19 080,03
II Rzeczowy majątek trwały							
Budynki							
Stenkiewicza 54/56	2 875 743,72						2 875 743,72
Stenkiewicza 52	1 222 276,15						1 222 276,15
Kieniczków 5-11	2 524 507,40						2 524 507,40
Kieniczków 14-20	2 925 247,26						2 925 247,26
Rumiankowa 37-43	1 233 431,58						1 233 431,58
Udziały	6 085 975,13						5 963 661,97
Rumiankowa 33	1 444 710,78						1 444 710,78
Rumiankowa 35	1 368 221,34						1 368 221,34
Rumiankowa 27/29	1 877 049,62						1 877 049,62
Rumiankowa 31	1 253 504,70						1 253 504,70
Parking Urzeli	27 038,75						27 038,75
Razem	22 537 706,43		0,00		0,00	-122 313,16	22 515 393,27
Maszyny i urządzenia							
Dzwig Stenkiewicza 54	50 241,83						50 241,83
Telefex	1 349,99						1 349,99
Centrala telefoniczna	2 624,75						2 624,75
Dzwig Stenkiewicza 52	71 904,00						71 904,00
Gazomierz Kieniczków 11	988,82						988,82
Gazomierz Kieniczków 20	3 334,27						3 334,27
Kosiarka	1 437,00						1 437,00
Komputer	2 846,91						2 846,91
Komputer	2 600,00						2 600,00
Drukarka igłowa	1 647,00						1 647,00
Server	5 848,95						5 848,95
Zestaw komputerowy/księgowość	2 747,15						2 747,15
Zestaw komputerowy/księgowość	6 067,15						6 067,15
Zestaw komputerowy/dział techniczny	5 367,15						5 367,15
Urządzenie kserujące skanujące	8 515,60						8 515,60
Zestaw komputerowy/Prezes/Server	6 761,17						6 761,17
Centrala telefoniczna	2 561,39						2 561,39
Laptop do zdalnego odczytu liczników	7 982,31						7 982,31
Razem	184 805,44		0,00	4 858,50	0,00	0,00	189 663,94
Pozostałe rzeczowe środki trwałe							
Razem	34 187,10		0,00	0,00	0,00	-122 313,16	22 758 324,34
Grunt							
Kieniczków 14-20	15 660,23						15 660,23
Kieniczków 5-11/Rumiankowa 37-43	27 200,22						27 200,22
Stenkiewicza 52	40 806,92						40 806,92
Stenkiewicza 54/56	44 798,49						44 798,49
S. udziały	73 210,90						72 865,81
Razem	201 676,76		0,00	0,00	0,00	-345,09	201 331,67
Wierzytne użytkowanie gruntu							
Rumiankowa 27/29 31.35.33	230 405,70						230 405,70
Pozostałe	236 283,23		0,00			0,00	236 283,23
Razem	466 688,93		0,00	0,00	0,00	0,00	466 688,93
Środki trwałe w budowie							
	0,00						0,00

31.03.2018 Brak demokracji

CZŁONEK ZARZĄDU
Krzysztof Królciński

Z-ca PRZESISA ZARZĄDU
Z-ca DYREKTORA WYDZIAŁU ds. TECHNICZNYCH
Eukasz Czibor

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI
Beata Lenckiewicz

UMORZENIE ŚRODKÓW TRWAŁYCH 2017R.

Tabela 1.2.

I Wartości niematerialne i prawne	Stan na początek roku obrotowego	Aktualizacji	Umorzenie za rok	Inne		Stan na koniec roku obrotowego	Stan na początek roku obrotowego netto/	Stan na koniec roku obrotowego netto/
				zwiększenia	Zmniejszenia			
	8	9	10	11	12	13	14	15
Program CZYNISZ	1 451,80					1 451,80	0,00	0,00
Program FK	1 511,58					1 511,58	0,00	0,00
MIS Office	1 274,90					1 274,90	0,00	0,00
Program FK	2 885,12					2 885,12	0,00	0,00
Windows	485,07					485,07	0,00	0,00
Antyvirus	607,56					607,56	0,00	0,00
Gratyfikant - program placowy	1 403,00					1 403,00	0,00	0,00
Program do obsługi kredytu długoterminowego	1 220,00					1 220,00	0,00	0,00
Opogramowanie Granit	5 906,05					5 906,05	2 334,95	2 334,95
Razem	16 745,08		0,00			16 745,08	2 334,95	2 334,95
II Rzeczowy majątek trwały								
Budynki								
Stenkewicza 54/56	1 013 757,73		43 136,16			1 056 893,89	1 861 985,99	1 818 849,94
Stenkewicza 52	386 252,59		18 334,14			404 586,73	836 023,56	817 689,42
Kienkiewicz 5-11	789 819,23		34 867,61			804 686,84	1 554 688,17	1 519 820,56
Kienkiewicz 14-20	934 850,16		43 840,53			978 690,69	1 990 397,10	1 946 556,57
Rumiankowa 37-43	369 143,05		18 501,47			387 644,52	864 288,53	845 787,06
Udzieli	1 232 269,59		89 444,54		-31 277,85	1 290 436,28	4 853 705,54	4 673 225,69
Rumiankowa 33	346 684,78		21 470,83			368 155,61	1 098 026,00	1 076 555,17
Rumiankowa 35	304 214,17		20 323,48			324 537,65	1 064 007,17	1 043 683,69
Rumiankowa 27/29	367 654,79		27 956,91			395 610,70	1 509 394,83	1 481 438,92
Rumiankowa 31	281 870,08		18 602,73			300 472,81	971 634,62	953 031,89
Parking Udzieli	4 461,39		405,68			4 866,97	22 577,36	22 174,67
Razem	6 010 977,56	0,00	335 882,98	0,00	-31 277,85	6 316 582,69	16 626 728,87	16 198 810,58
Dwvig Stenkewicza 54	16 449,56					16 449,56	33 792,27	33 792,27
Telefax	1 349,99					1 349,99	0,00	0,00
Centra telefoniczna	2 624,75					2 624,75	0,00	0,00
Dwvig Stenkewicza 52	20 312,88					20 312,88	51 591,12	51 591,12
Gazomierz Kienkiewicz 11	968,82					968,82	0,00	0,00
Gazomierz Kienkiewicz 20	3 334,27					3 334,27	0,00	0,00
Kosiarzka	1 437,00					1 437,00	0,00	0,00
Komputer	2 846,91					2 846,91	0,00	0,00
Komputer	2 600,00					2 600,00	0,00	0,00
Drumarka igłowa	1 647,00					1 647,00	0,00	0,00
Server	5 065,24					5 065,24	783,71	783,71
Zestaw komputerowy	2 747,15					2 747,15	0,00	0,00
Zestaw komputerowy	6 044,45					6 044,45	22,70	22,70
Zestaw komputerowy	4 351,92					4 351,92	1 015,23	1 015,23
Urządzenie kseroślające skanujące	6 159,60					6 159,60	2 356,00	2 356,00
Zestaw komputerowy	6 761,17					6 761,17	0,00	0,00
Centra telefoniczna	2 561,39					2 561,39	0,00	0,00
Server	5 714,45					5 714,45	2 267,86	2 267,86
Lapłop do zdalnego odczytu liczników						0,00	0,00	4 858,50
Razem	92 976,55	0,00	0,00	0,00	0,00	92 976,55	91 828,89	96 687,39
Wliczanie użytkownika grunty	107 780,36		7 000,33			114 780,69	358 908,57	351 908,24
Grunt własność							201 676,76	201 331,67
Razem grunty własność i wliczanie	34 187,10					34 187,10	560 585,33	553 239,91
Pozostałe rzeczowe środki trwałe	0,00					0,00	0,00	0,00
Środki trwałe w budowie	6 262 666,65	0,00	343 883,31	0,00	-31 277,85	6 575 272,11	17 279 143,09	16 848 737,88
RAZEM ŚRODKI TRWAŁE								

2103.108 Szkoła demokracji

CZŁONEK RAZDAU
Krzysztof Królciński

Z-ca PRZEDSIOZĄDZIELNI RAZDAU
Dyrektor POLDZIELNI ds. TECHNIKI
Eubank Czibor

PREZES DZARZADU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI
PRZEDSIOZĄDZIELNI RAZDAU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI

FUNDUSZE SPECJALNE 2017 ROK

Tabela nr 2

Nieruchomość	Bilans otwarcia	Odpis za rok	Zmniejszenia	Bilans zamknięcia
Fundusz remontowy				
Sienkiewicza 54/56	80579,71	43 257,60	4676,44	119 160,87
Sienkiewicza 52	51995,94-	22 893,12	8518,24	-37 621,06
Kiemliczów 5-11	105175,06	32 517,72	88240,92	49 451,86
Kiemliczów 14-20	296,02	33 034,56	2894,40	30 436,18
Rumiankowa 37-43	18576,21	5 728,32	1472,00	22 832,53
S. Udzieli	56787,64	51 764,92	44991,77	63 560,79
Rumiankowa 33	14495,34	5 450,40	2692,20	17 253,54
Rumiankowa 35	17310,41	5 480,10	571,95	22 218,56
Rumiankowa 27/29	31914,47	5 460,30	1752,60	35 622,17
Rumiankowa 31	29773,65	6 033,60	572,10	35 235,15
Razem fundusz remontowy	302912,57	211 620,64	156382,62	358 150,59
Fundusz rozwoju osiedla	778,35 3	12 061,34	19561,60	-3 721,91

CZŁONEK ZARZĄDU
Krzysztof Królowski

Z-ca PRZESIA ZARZĄDU
Z-ca DYREKTORA SPÓŁDZIELNI
ds. TECHNICZNYCH
Lukasz Cziber

PRZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI
Beata Lejczkiewicz
Beata Lejczkiewicz

31.03.2018 Beata demaluz 10102

ZMIANY W FUNDUSZACH WŁASNYCH W 2017R.

Tabela nr 3

	B.O. 2017	Zmniejszenie	Zwiększenie	B.Z. 2017
Fundusz udziałowy	30 217,30	861,00		29 356,30
Fundusz zasobowy	1 585 519,23	9 698,89	34 814,01	1 610 634,35
Fundusz wkładów budowlanych	22 654 049,49	122 658,25		22 531 391,24
Fundusz wkładów zaliczkowych	67 032,05	32 114,01		34 918,04
Fundusz zmniejszenia wartości środków trwałych z tyt. umorzeń	-6 236 191,60	31 277,85	343 883,31	-6 548 797,06
Razem	18 100 626,47	196 610,00	378 697,32	17 657 502,87

CZŁONEK ZARZĄDU

Krzysztof Królicki

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Z-ca DYREKTORA SPÓŁDZIELNI
ds. TECHNICZNYCH

Lukasz Cziber

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI

Beata Lenczkiewicz

31.03.2018. Beata Lenczkiewicz

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2017 DO 31 GRUDNIA 2017

	Rok 2016	Rok 2017
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 585 421,63	1 565 496,02
– od jednostek powiązanych		
I. Przychód ze sprzedaży produktów	1 540 667,59	1 585 655,30
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-38 595,18	163,55
III. Nadwyżka na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	14 330,24	20 768,61
IV. Niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	-20 489,10	-772,88
B. Koszty działalności operacyjnej	1 612 692,58	1 597 071,99
I. Amortyzacja	0,00	296,96
II. Zużycie materiałów i energii	440 731,11	417 258,67
III. Usługi obce	335 110,97	343 039,17
IV. Podatki i opłaty, w tym:	156 539,58	156 523,31
– podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	367 160,18	365 387,94
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	73 776,39	69 557,76
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	239 374,35	245 008,18
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	-27 270,95	-31 575,97
D. Pozostałe przychody operacyjne	5 254,92	44 856,34
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	4 993,80	
II. Dotacje		
III. Inne przychody operacyjne	261,12	44 856,34
E. Pozostałe koszty operacyjne	1 276,59	4 839,51
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	1 276,59	4 839,51
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	-23 292,62	8 440,86
G. Przychody finansowe	19 348,73	13 630,25
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
– od jednostek powiązanych		
II. Odsetki, w tym:	19 348,73	13 630,25
– od jednostek powiązanych		
III. Zysk ze zbycia inwestycji		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
V. Inne		
H. Koszty finansowe	0,00	0,00
I. Odsetki, w tym:		
– dla jednostek powiązanych		
II. Strata ze zbycia inwestycji		
III. Aktualizacja wartości inwestycji		
IV. Inne		
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G–H)	-3 943,89	22 071,11
J. Zysk (strata) brutto (I+J)	-3 943,89	22 071,11
K. Podatek dochodowy	10 998,00	7 855,00
L. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L. Zysk (strata) netto (K–L–M)	-14 941,89	14 216,11

21.03.2018 Beata Lenczkiewicz

sporządzający sprawozdanie

CZŁONEK ZARZĄDU

Krzysztof Królicki

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Z-ca DYREKTORA SPÓŁDZIELNI
ds. TECHNICZNYCH

Lukasz Czibor

**PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI**

Beata Lenczkiewicz

BILANS POWSZECHNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IGLICA ZA 2017R.

AKTYWA	31.12.2016.	31.12.2017.
A. AKTYWA TRWAŁE	18 696 169,17	18 265 882,51
I. Wartości niematerialne i prawne	2 334,95	2 334,95
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	2 334,95	2 334,95
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	17 279 143,09	16 848 737,88
1. Środki trwałe	17 279 143,09	16 848 737,88
a) grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	560 585,33	553 239,91
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	16 626 728,87	16 198 810,58
c) urządzenia techniczne i maszyny	91 828,89	96 687,39
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe		
2. Środki trwałe w budowie		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III. Należności długoterminowe	1 414 691,13	1 414 809,68
Skapitalizowane odsetki	1 414 691,13	1 414 809,68
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
B. AKTYWA OBROTOWE	1 413 722,02	1 413 291,95
I. Zapasy		
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy		
II. Należności krótkoterminowe	172 396,66	283 774,96
1. Należności od jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:		
– do 12 miesięcy		
– powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek	172 396,66	283 774,96
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	2 167,59	5 690,35
– do 12 miesięcy	2 167,59	5 690,35
– powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	1 302,07	772,00
c) inne	168 927,00	277 312,61
d) dochodzone na drodze sądowej		
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 205 878,14	1 099 987,34
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 205 878,14	1 099 987,34
a) w jednostkach powiązanych		
– udziały lub akcje		
– inne papiery wartościowe		
– udzielone pożyczki		
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach		
– udziały lub akcje		
– inne papiery wartościowe		
– udzielone pożyczki		
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 205 878,14	1 099 987,34
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 205 878,14	1 099 987,34
– inne środki pieniężne		
– inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	35 447,22	29 529,65
niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	16 583,37	13 657,81
inne	18 863,85	15 871,84
SUMA AKTYWÓW	20 109 891,19	19 679 174,46

31.03.2018 Beata Lenczkiewicz

sporządzający sprawozdanie

CZŁONEK ZARZĄDU

Krzysztof Królicki

Z-ca PRZEDSIĘDZĄCEGO RADY SPÓŁDZIELNI
Z-ca DYREKTORA ds. TECHNICZNYCH

Łukasz Cziber

**PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI**

Beata Lenczkiewicz

BILANS POWSZECHNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IGLICA ZA 2017R.

PASYWA	31.12.2016.	31.12.2017.
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	18 074 728,35	17 671 718,98
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	18 100 626,47	17 657 502,87
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	-10 956,23	
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy		
V. Kapitał (fundusz) rezerwowy z aktualizacji wyceny		
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VIII. Wynik finansowy netto roku obrachunkowego	-14 941,89	14 216,11
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	2 035 162,84	2 007 455,48
I. Rezerwy na zobowiązania	6 961,27	4 133,55
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne		
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy	6 961,27	4 133,55
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	6 961,27	4 133,55
II. Zobowiązania długoterminowe	1 412 748,80	1 376 794,44
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek	1 412 748,80	1 376 794,44
a) kredyty i pożyczki	1 412 748,80	1 376 794,44
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	590 785,56	590 033,11
1. Wobec jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek	284 094,64	235 604,43
a) kredyty i pożyczki	12 658,85	
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	133 431,05	
- do 12 miesięcy	96 143,43	71 003,07
- powyżej 12 miesięcy	37 287,62	43 504,44
e) zaliczki otrzymane na dostawy		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	19 342,82	17 764,14
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne	118 661,92	103 332,78
3. Fundusze specjalne	306 690,92	354 428,68
IV. Rozliczenia międzyokresowe	24 667,21	36 494,38
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	24 667,21	36 494,38
- krótkoterminowe		
Nadwyżka na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	24 667,21	36 494,38
SUMA PASYWÓW	20 109 891,19	19 679 174,46

31-03-2018 *Beata Lemczkiewicz*

sporządzający sprawozdanie

Zarząd

CZŁONEK ZARZĄDU
Kr
Krzysztof Królicki

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
Z-ca DYREKTORA SPÓŁDZIELNI
ds. TECHNICZNYCH

Lukas
Lukasz Cziber

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI

Beata
Beata Lemczkiewicz