SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ODBUDOWA"
w Nidzicy
13-100 Nidzica, ul. Kościuszki 2
tel./fax (089) 625-31-74, 625-28-66
NIP 745-000-42-37, Reg. P-000487769

# WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY 2017

1. Nazwa i siedziba jednostki : Spółdzielnia Mieszkaniowa „ODBUDOWA" w Nidzicy

2. Podstawowy przedmiot działalności: Gospodarka zasobami mieszkaniowymi
   Zarządzanie nieruchomościami

3. Organ rejestrowy: Krajowy Rejestr Sądowy-Rejestr przedsiębiorców Nr KRS 0000115930

4. Statystyczny numer identyfikacyjny:P-000487769;6832 Z

5. Numer identyfikacji podatkowej: 745-000-42-37

6. Data powstania Spółdzielni: 08.07.1958

7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01 stycznia 2017 r i kończy się 31 grudnia 2017 r. Sprawozdanie finansowe za rok 2016 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni odbyte w częściach w dn. 19 i 20.06 2017 r uchwałą Nr 1/2017 autoryzowaną przez Kolegium Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Odbudowa w dniu 26.06.2017 r i zostało złożone do Urzędu Skarbowego w dniu 05.07.2017 r oraz do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 06.07.2017 r.

8. W bieżącym roku obrotowym w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego, Spółdzielnia nie była zobowiązana do sporządzania łącznego sprawozdania finansowego.

9. Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

10. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 z późniejszymi zmianami z zachowaniem ciągłości bilansowej .
    Dane zawarte w sprawozdaniu finansowym wynikają z prowadzonych ksiąg rachunkowych. W sprawozdaniu 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.

Wynik finansowy Spółdzielni ustala się zgodnie z art.42 ustawy o rachunkowości z uwzględnieniem specyfiki działalności statutowej, związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz regulującymi to zagadnienie przepisami tj :

- art. 6 ust 1 ustawy o .spółdzielniach mieszkaniowych , w myśl której różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w roku następnym, co oznacza, że nadwyżka lub niedobór z tej działalności nie wpływa na wynik finansowy, a jest przychodem lub kosztem roku następnego dla poszczególnych nieruchomości,
- art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, który określa, że dochody uzyskane przez spółdzielnię mieszkaniową z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów są wolne od podatku dochodowego od osób prawnych.

Spółdzielnia w roku 2017 uzyskała nadwyżkę kosztów nad przychodami w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię w kwocie 168 947,28 zł. Rozliczenie niedoboru z działalności podstawowej (operacyjnej) polegającej na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych kosztów i przychodów. Wynik ten to nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 237 357,82 zł na 25 nieruchomościach i 68 410,54 zł nadwyżka przychodów nad kosztami na 7 nieruchomościach. Niedobór w kwocie 237 357,82 zł zaksięgowano na rozliczenia międzyokresowe kosztów, a nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 68 410,54 zł zaksięgowano na rozliczenia międzyokresowe przychodów.
Od 01.01.2018 r cząstkowe wyniki nieruchomości, których persaldo stanowią w/w kwotę będą stanowiły przychód lub koszt poszczególnych nieruchomości.

Zysk netto z pozostałej działalności Spółdzielni (poz. O – rachunku zysku i strat ) na dzień 31.12.2017 r wynosi 347 246,99 zł i po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego

przez Walne Zgromadzenie Członków zostanie przeniesiony zgodnie z decyzją (uchwałą) tego organu Spółdzielni.

Rachunek zysków i strat za rok 2017 r Spółdzielnia sporządza w wariancie porównawczym.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt. 4 ustawy o rachunkowości roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni nie podlega badaniu i ogłaszaniu (średnioroczne zatrudnienie poniżej 50 osób, przychód netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych poniżej 5 000 000 euro w poprzedzającym roku obrotowym ,za który sporządzono sprawozdanie finansowe).

Sprawozdanie finansowe zgodnie z art. 45 ust. 2 ustawy o rachunkowości składa się z:

- bilansu za rok 2017
- rachunku zysków i strat sporządzonego w wariancie porównawczym za rok 2017
- informacji dodatkowej, obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia

11.Przyjęte zasady rachunkowości są następujące:

a) metody wyceny aktywów i pasywów:

- wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
- środki trwale są wyceniane według cen nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątkowych pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość. Dla celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z załącznika do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów.

  Składniki majątku o wartości początkowej niższej niż dolna wartość środków trwałych niskocennych jednorazowo odpisywane są w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

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

- należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące),
- inwestycje długoterminowe wycenione są na dzień bilansowy według cen nabycia,
- środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej,
- fundusze własne (kapitały) ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami i statutem,
- spółdzielnia wprowadziła Krajowy Standard Rachunkowości tym zakresie zostały uzgodnione środki trwałe i ich finansowanie funduszami własnymi.
- fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.
- zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty,

Spółdzielnia prowadzi ewidencję ilościowo-wartościową zapasów (jeden magazyn), które wyceniane są według cen zakupu. Rozchód materiałów z magazynu odbywa się według zasady FIFO (pierwsze weszło – pierwsze wyszło).
W dniach 01.12 -31.12.2017 r została przeprowadzona roczna inwentaryzacja całego majątku spółdzielni zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości oraz Zarządzeniem Nr 5/2017 Prezesa Zarządu Spółdzielni z dnia 30.10.2017 r.

b) zasady ewidencji i kalkulacji kosztów

Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym na kontach zespołu 4 oraz według miejsc powstawania kosztów na kontach zespołu 5 w korespondencji z kontem 490 – rozliczenie kosztów.

Konta zespołu 5 (koszty wg ośrodków kalkulacyjnych ) podzielone są na :

- konto 501 – koszty działalności podstawowej (eksploatacyjnej)
- konto 502 – koszty eksploatacji lokale mieszkalne w najmie
- konto 504 – koszty eksploatacji garaży własnościowych
- konto 505 – koszty lokali użytkowych własnościowych
- konto 506 – koszty pozostałej działalności
- konto 507 – koszty lokali użytkowych w najmie
- konto 508 – koszt pożytków z nieruchomości
- konto 509 – koszt usług wykonanych na zewnątrz
- konto 551 – koszty ogólne (zarządu)

- konto 520 – koszty obsługi eksploatacyjnej i technicznej zasobów - dział techniczny i konserwatorzy (koszty pośrednie).

Ewidencja kosztów na poszczególnych kontach zespołu 5 w ramach urządzeń analitycznych odzwierciedla strukturę rodzajową kosztów zespołu 4. Ustala się podział kosztów na bezpośrednie i pośrednie dla poszczególnych działalności w ramach kont zespołu „5".
Na dzień bilansowy koszty rodzajowe przenosi się na wynik bilansowy a koszty zespołu 5 ( wg miejsc powstawania) przenosi się na konta kosztów własnych sprzedaży, które zamyka się w korespondencji z kontem 490 (rozliczenie kosztów).

Nidzica; dnia 29.03.2018 r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Aneta Kucińska

CZŁONEK ZARZĄDU
inż. Mariusz Arcyz

CZŁONEK ZARZĄDU
Jerzy Łazicki

PREZES ZARZĄDU
mgr Joanna Szczepkowska

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ODBUDOWA"
w Nidzicy
13-100 Nidzica, ul. Kościuszki 2
tel./fax (089) 625-31-74, 625-28-66
NIP 745-000-42-37, Reg. P-000487769

pieczęć jednostki

# BILANS
## SPORZĄDZONY NA 31 GRUDNIA 2017 R

jednostka obliczeniowa .....zł.....

| | 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** | **17 936 832,74** | **17 130 296,94** | A | **A. Kapitał (fundusz) własny** | **17 794 945,68** | **17 177 626,87** |
| I | **Wartości niematerialne i prawne** | **2 922,81** | **2 460,00** | I | **Kapitał (fundusz) podstawowy** | **15 970 770,39** | **15 346 743,87** |
| 1 | Koszty zakończonych prac rozwojowych | | | 1 | Fundusz udziałowy | 86 344,45 | 87 243,40 |
| 2 | Wartość firmy | | | 2 | Fundusz wkładów mieszkalnych | 615 481,80 | 599 892,15 |
| 3 | Inne wartości niematerialne i prawne | 2 922,81 | 2 460,00 | 3 | Fundusz wkladów budowlanych | 15 123 502,22 | 14 468 925,09 |
| 4 | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | | | 4 | Fundusz zasobowy | **145 441,92** | 190 683,23 |
| II | **Rzeczowe aktywa trwałe** | **16 610 620,18** | **15 910 815,07** | II | **Kapitał (fundusz) zapasowy** | **1 489 153,76** | **1 483 636,01** |
| 1 | Środki trwałe | 16 610 620,18 | 15 910 815,07 | 1 | Nadwyżka wartości sprzedaży nad wartością nominalną udziałów (akcji) | | |
| a) | grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | 88 154,97 | 86 904,19 | 2 | Fundusz zasobów mieszkalnych | 1 489 153,76 | 1 483 636,01 |
| b) | budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 16 285 877,89 | 15 575 482,06 | III | **Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:** | | |
| c) | urządzenia techniczne i maszyny | 20 471,39 | 16 861,33 | | z tyt. aktualizacji wartości godzinowej | | |
| d) | środki transportu | 0,00 | 0,00 | IV | **Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:** | | |
| e) | inne środki trwałe | 216 115,93 | 231 567,49 | | - tworzone zgodnie z umową (statutem) | | |
| 2 | Środki trwałe w budowie | | | | - na udziały (akcje) własne | | |
| 3 | Zaliczki na środki trwałe w budowie | | | V | **Zysk (strata) z lat ubiegłych** | | |
| III | **Należności długoterminowe** | **1 192 348,40** | **1 151 518,09** | VI | **Zysk (strata) netto** | 335 021,53 | 347 246,99 |
| 1 | Od jednostek powiązanych | | | VII | **Odpisywanie z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)** | | |
| 2 | Od pozostałych jednostek | 1 192 348,40 | 1 151 518,09 | B | **Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** | **4 740 680,61** | **5 219 710,34** |
| IV | **Inwestycje długoterminowe** | **66,15** | **66,15** | I | **Rezerwy na zobowiązania** | | |
| 1 | Nieruchomości | | | 1 | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 0,00 | 0,00 |
| 2 | Wartości niematerialne i prawne | | | 2 | Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne | | |
| 3 | Długoterminowe aktywa finansowe | 66,15 | 66,15 | | - długoterminowa | | |
| a) | w pozostałych jednostkach | 66,15 | 66,15 | | - krótkoterminowa | | |
| | - udziały lub akcje | 66,15 | 66,15 | 3 | Pozostałe rezerwy | | |
| | - inne papiery wartościowe | | | | - długoterminowa | | |
| | - udzielone pożyczki | | | | - krótkoterminowa | | |
| | - inne długoterminowe aktywa finansowe | | | II | **Zobowiązania długoterminowe** | 1 326 323,51 | 1 301 055,56 |
| 4. | Inne inwestycje długoterminowe | | | 1 | Wobec jednostek powiązanych | | |
| V | **Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe** | 130 875,20 | 65 437,63 | 2 | Wobec pozostałych jednostek | 1 326 323,51 | 1 301 055,56 |
| 1 | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | | a) | kredyty i pożyczki | 1 192 348,40 | 1 151 518,09 |
| 2 | Inne rozliczenia międzyokresowe | 130 875,20 | 65 437,63 | b) | inne zobowiązania finansowe | | |
| 3 | Rozliczenia funduszu remontowego nieruchomości saldo DT | | | c) | inne | 133 975,11 | 149 537,47 |
| B | **Aktywa brotowe** | 4 598 793,55 | 5 267 040,27 | III | **Zobowiązania krótkoterminowe** | 3 255 299,32 | 3 631 242,14 |
| I | **Zapasy** | **27 991,63** | **29 886,75** | 1 | Wobec pozostałych jednostek | 935 741,98 | 897 124,96 |
| 1 | Materiały | 27 991,63 | 29 886,75 | a) | kredyty i pozyczki | | |
| 2 | Półprodukty i produkty w toku | | | b) | inne zobowiązania finansowe | | |
| 3 | Produkty gotowe | | | c) | z tyt. dostaw i usług o okresie wymagalności | 896 376,30 | 833 613,73 |
| 4 | Towary | | | | - do 12 miesięcy | 793 458,52 | 616 823,93 |
| 5 | Zaliczki na dostawy | | | | - powyżej 12 miesięcy | 102 917,78 | 216 789,80 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| II | **Należności krótketerminowe** | 715 170,02 | 708 587,89 | | a) zobowiązania z tytułu lokali mieszkalnych | 99 064,28 | 96 321,08 |
| 1 | Należności od pozostałych jednostek | 715 170,02 | 708 587,89 | | b) zobowiązania z tytułu opłat lokali użytkowych i garaży | 9,44 | 35,48 |
| a) | z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty: | 584 342,48 | 625 051,98 | | c) z tytułu dostaw i usług pozostałych | | |
| | - do 12 miesięcy | 308 275,44 | 381 152,22 | | d) zobowiązania z tyułu mediów | 102 917,78 | 216 789,80 |
| | - powyżej 12 miesięcy | **276 067,04** | **243 899,76** | d) | z tytułu wyniesionych wkładow | | |
| | a) z tyt. opłat za lokale mieszkalne | 403 368,04 | 476 189,98 | e) | z tytułu podatkow, ceł, ubezpieczeń i innych swiadczeń | 14 442,32 | 9 019,00 |
| | - do 12 miesięcy | 194 154,51 | 253 247,73 | f) | z tytułu wynagrodzeń | | |
| | - powyżej 12 miesięcy | 209 213,53 | 222 942,25 | g) | inne | 24 923,36 | 54 492,23 |
| | b) z tyt. opłat za lokale użytkowe i garaże | 88 453,63 | 93 840,22 | 2 | Fundusze specjalne | 2 319 557,34 | 2 734 117,18 |
| | - do 12 miesięcy | 88 453,63 | 93 840,22 | a) | zakladowy Fundusz Świadczeń Socjalnych | 33 377,46 | 33 377,46 |
| | - powyżej 12 miesięcy | | | b) | Fundusz Remontowy | 2 286 179,88 | 2 700 739,72 |
| | c) z tyt. dostaw i usług pozostałych w okresie splaty | 25 667,30 | 34 064,27 | IV | **Rozliczenia międzyokresowe** | 159 057,78 | 287 412,64 |
| | - do 12 miesięcy | 25 667,30 | 34 064,27 | 1 | Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM | 59 159,26 | 68 410,54 |
| | - powyżej 12 miesięcy | | | 2 | Inne roliczenia międzyokresowe | 99 898,52 | 219 002,10 |
| | d) z tytułu mediow | 66 853,51 | 20 957,51 | 3 | Środki unijne krótkoterminowe | | |
| b) | z tyłu podatkow, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | 14 097,00 | 1,00 | 4 | Środki unijne długoterminowe | | |
| c) | inne | 33 018,73 | 33 286,00 | | | | |
| d) | dochodzone na drodze sądowej | 83 711,81 | 50 248,91 | | | | |
| III | **Inwestycje krótkoterminowe** | **3 413 988,91** | **4 062 628,96** | | | | |
| 1 | Krótkoterminowe aktywa finansowe | 3 413 988,91 | 4 062 628,96 | | | | |
| a) | w pozostałych jednostkach | 0,00 | | | | | |
| b) | środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 3 413 988,91 | 4 062 628,96 | | | | |
| | - środki pieniężne w kasie i na rachunku | 3 413 988,91 | 4 062 628,96 | | | | |
| | - inne środki pieniężne | | | | | | |
| | - inne aktywa pieniężne | | | | | | |
| 2 | Inne inwestycje krótkoterminowe | | | | | | |
| IV | **Krótkoterminowe rozliczenia miedzyokresowe** | **441 642,99** | **465 936,67** | | | | |
| 1 | Koszty roku następnego | 34 281,44 | 31 358,75 | | | | |
| 2 | Rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości saldo DT | 186 846,81 | 179 468,10 | | | | |
| 3 | Nadwyżka kosztów nad przychodami gzm | 201 772,50 | 237 357,82 | | | | |
| 4 | Pozostałe rozliczenia międzyokresowe | | | | | | |
| 5 | Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy | 18 742,24 | 17 752,00 | | | | |
| 6 | Udziały (akcje) własne | | | | | | |
| | **Aktywa razem** | **22 535 626,29** | **22 397 337,21** | | **Pasywa razem** | **22 535 626,29** | **22 397 337,21** |

Nidzica 23.03.2018

Sporządził

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Anetta Kucińska

CZŁONEK ZARZĄDU
Jerzy Łazicki

CZŁONEK ZARZĄDU
inż. Mariusz Arcyz

PREZES ZARZĄDU
mgr Joanna Szczepkowska

(imię, nazwisko i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobwy, wszystkich członków tego organu na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ODBUDOWA"
w Nidzicy
13-100 Nidzica, ul. Kościuszki 2
tel./fax (089) 625-31-74, 625-28-66
NIP 745-000-42-37, Reg. P-000487769

# Rachunek zysków i strat (porównawczy)

(z wyłączenem banków i ubezpieczycieli)

## sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku

| Wiersz | Wyszczególnienie | 01.01.2017 - 31.12.2017 | 01.01.2016 - 31.12.2016 |
|---|---|---|---|
| A. | **Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:** | **7 486 707,50** | **7 107 470,66** |
| | – od jednostek powiązanych | | |
| I. | Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego: | 7 460 639,38 | 7 074 188,65 |
| | a) z opłat | 7 460 639,38 | 7 074 188,65 |
| | b) z działalności własnej | | |
| II. | Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna) | | |
| III. | Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki | 26 068,12 | 33 282,01 |
| IV. | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | | |
| B. | **Koszty działalności operacyjnej** | **7 163 710,56** | **6 827 991,32** |
| I. | Amortyzacja | 64 176,36 | 55 544,53 |
| II. | Zużycie materiałów i energii | 3 697 751,89 | 3 644 947,92 |
| III. | Usługi obce | 776 945,14 | 803 602,96 |
| IV. | Podatki i opłaty, w tym: | 155 659,00 | 156 947,00 |
| | – podatek akcyzowy | | |
| V. | Wynagrodzenia | 917 341,54 | 957 768,22 |
| VI. | Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym: | 190 041,43 | 192 991,19 |
| | – emerytalne | 84 027,89 | 87 797,45 |
| VII. | Pozostałe koszty rodzajowe | 1 361 795,20 | 1 016 189,50 |
| VIII. | Wartość sprzedanych towarów i materiałów | | |
| C. | **Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)** | **322 996,94** | **279 479,34** |
| D. | **Pozostałe przychody operacyjne** | **48 003,98** | **19 740,00** |
| I. | Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | | |
| II. | Dotacje | | |
| III. | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | | |
| IV. | Inne przychody operacyjne | 48 003,98 | 19 740,00 |
| E. | **Pozostałe koszty operacyjne** | **9 088,64** | **19 977,64** |
| I. | Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych | | |
| II. | Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | | |
| III. | Inne koszty operacyjne | 9 088,64 | 19 977,64 |
| F. | **Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)** | **361 912,28** | **279 241,70** |
| G. | **Przychody finansowe** | **51 948,67** | **49 515,46** |
| I. | Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: | 0,00 | 0,00 |
| | a) od jednostek powiązanych, w tym: | | |
| | – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | |
| | b) od jednostek pozostałych, w tym: | | |
| | – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | | |
| II. | Odsetki, w tym: | 51 948,67 | 49 515,46 |
| | – od jednostek powiązanych | | |
| III. | Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym: | | |
| | – w jednostkach powiązanych | | |
| IV. | Aktualizacja wartości aktywów finansowych | | |
| V. | Inne | | |
| H. | **Koszty finansowe** | **0,00** | **0,00** |
| I. | Odsetki, w tym: | | |
| | – dla jednostek powiązanych | | |
| II. | Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym: | | |
| | – w jednostkach powiązanych | | |
| III. | Aktualizacja wartości aktywów finansowych | | |
| IV. | Inne | | |
| I. | *Nadwyżka przychodów netto z roku ubiegłego (+)* | 59 159,26 | 89 673,36 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| J. | *Nadwyżka kosztów netto z roku ubiegłego (-)* | 201 772,50 | 139 223,23 |
| K. | **Zysk (strata) brutto (F + G - H + I - J)** | **271 247,71** | **279 207,29** |
| L. | **Podatek dochodowy** | **92 948,00** | **86 799,00** |
| Ł. | *Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)* | **68 410,54** | **59 159,26** |
| M. | *Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)* | **237 357,82** | **201 772,50** |
| N. | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | | |
| O. | **Zysk (strata) netto (K -L - Ł + M-N)** | **347 246,99** | **335 021,53** |

Nidzica; 23 marca 2018 r.

GŁÓWNY KSIĘGOWY
*Aneta Kucińska*

CZŁONEK ZARZĄDU
*Jerzy Łazicki*

CZŁONEK ZARZĄDU
*inż. Mariusz Arcyz*

PREZES ZARZĄDU
*mgr Joanna Szczepkowska*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ODBUDOWA"
w Nidzicy
13-100 Nidzica, ul. Kościuszki 2
tel./fax (089) 625-31-74, 625-28-66
NIP 745-000-42-37, Reg. P-000487769

# DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2017

## Część I

1. Zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych (wartość brutto)

| lp | Składniki aktywów trwałych | Stan na dzień 01.01.2017 r | Zwiększenie nabycie | Zmniejszenie | Stan na dzień 31.12.2017 r |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Aktywa trwałe bez należności długoterminowych | **28 656 784,58** | **38 741,31** | **453 591,09** | **28 241 934,80** |
| a | Środki trwałe | 28 633 969,28 | 38 741,31 | 453 591,09 | 28 219 119,50 |
| | -grunty | 88 154,97 | 0,00 | 1 250,78 | 86 904,19 |
| | -wieczyste użytkowanie gruntu | 2 470,38 | 0,00 | 0,00 | 2 470,38 |
| | -budynki i lokale | 28 102 538,31 | 0,00 | 412 035,42 | 27 690 502,89 |
| | -urządzenia techniczne i maszyny Gr. IV, V i VI | 137 297,75 | 0,00 | 33 851,09 | 103 446,66 |
| | -środki transportu | 51 767,80 | 0,00 | 0,00 | 51 767,80 |
| | -inne środki trwałe | 251 740,07 | 38 741,31 | 6 453,80 | 284 027,58 |
| b | Środki trwałe w budowie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| c | Wartości niematerialne i prawne | 22 815,30 | 0,00 | 0,00 | 22 815,30 |
| d | Inwestycje długoterminowe | 66,15 | 0,00 | 0,00 | 66,15 |

**Prezentacja w środkach trwałych w 2017 r**

**Zwiększenia:**

| | | |
|---|---|---|
| 1. Grupa VIII – wykonanie osłon śmietnikowych, utwardzenie terenu | wartość | 38.741,31 zł |

**Zmniejszenia:**

| | | |
|---|---|---|
| 1. grunty – zmniejszenie wartości w związku z ustanowieniem odrębnej własności | wartość | 1.250,78 zł |
| 2. budynki i lokale – zmniejszenie wartości w związku z ustanowieniem odrębnej własności | wartość | 412.035,42 zł |
| 3. urządzenia i maszyny gr. IV-VI, VIII – likwidacja sprzętu elektronicznego | wartość | 40.304,89 zł |

## Umorzenie i amortyzacja w roku 2017

| Rzeczowe aktywa trwałe | Stan umorzeń na 01.01.2017 | Amortyzacja za 2017 | Zwiększenia za 2017 | Zmniejszenie za 2017 | Umorzenie za 2017r | Stan na 31.12.2017 | Wartość środków trwałych netto na 01.01.2017 | Wartość środków trwałych netto na 31.12.2017 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1.Środki trwałe** | **12 023 349,10** | **63 713,55** | **178,34** | **188 368,47** | **409 431,91** | **12 308 304,43** | **16 610 620,18** | **15 910 815,07** |
| -grunty | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | **88 154,97** | **86 904,19** |
| -prawo wieczystego użytkowania | 2 470,38 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2 470,38 | **0,00** | **0,00** |
| -budynki i lokale | 11 816 660,42 | 35 962,08 | 0,00 | 147 033,58 | 409 431,91 | 12 115 020,83 | **16 285 877,89** | **15 575 482,06** |
| -urządzenia techniczne, maszyny | 116 826,36 | 4 640,06 | 0,00 | 34 881,09 | 0,00 | 86 585,33 | **20 471,39** | **16 861,33** |
| -środki transportu | 51 767,80 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 51 767,80 | **0,00** | **0,00** |
| -inne środki | 35 624,14 | 23 111,41 | 178,34 | 6 453,80 | 0,00 | 52 460,09 | **216 115,93** | **231 567,49** |
| **2.Wartości niematerialne i prawne** | **19 892,49** | **462,81** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **20 355,30** | **2 922,81** | **2 460,00** |
| **RAZEM** | **12 043 241,59** | **64 176,36** | **178,34** | **188 368,47** | **409 431,91** | **12 328 659,73** | **16 613 542,99** | **15 913 275,07** |

1. Budynki i lokale
   - umorzenie za 2017 r. **409 431,91 zł**
   - amortyzacja lokali użytkowych za 2017 r **35 962,08 zł**
   - zmniejszenie za 2017 r **147 033,58 zł**
   (wyksięgowanie umorzenia w związku z ustanowieniem odrębnej własności)

2. Urządzenia techniczne, maszyny i inne środki trwałe
   - amortyzacja za 2017 r. **27 751,47 zł**
   - korekta zwiększenie **178,34 zł**
   - zmniejszenie za 2017 r **41 334,89 zł**
   (wyksięgowanie umorzenia w związku z likwidacją wyeksploatowanego sprzętu elektronicznego)

3. Grunty
   będące własnością Spółdzielni nie podlegają amortyzacji ani umorzeniu, wartość gruntów odpłatnych będących własnością Spółdzielni wynosiła :

   Stan na 01.01.2017 – 88 154,97 zł są to tylko grunty odpłatne,
   Zmniejszenie wartości gruntów w roku 2017 - 1 250,78 zł w związku z wyodrębnieniem
   Stan gruntów na 31.12.2017 r **86 904,19 zł**

4. Wartość nieamortyzowanych lub nieumorzonych przez Spółdzielnię środków trwałych, używanych na podstawie umowy najmu, dzierżawy i innych umów, w tym leasingu – nie występują.

5. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli nie -występują.

6. Dane o strukturze własności kapitału (funduszu) podstawowego
   - kapitał (fundusz) podstawowy na dzień 31.12.2017 r wynosi : **15 194 331,80 zł**

| Fundusz | Stan na 01.01.2017 | Zwiększenie | Zmniejszenie | Stan na 31.12.2017 |
|---|---|---|---|---|
| **PODSTAWOWY** | **15 814 354,22** | **46 241,31** | **666 263,73** | **15 194 331,80** |
| - udziałowy 801 * | 86 344,45 | 1 000,00 | 101,05 | 87 243,40 |
| - wkładów mieszkaniowych 804 * | 459 065,63 | 0,00 | 11 585,55 | 447 480,08 |
| -wkładów budowlanych 805 * | 15 123 502,22 | 0,00 | 654 577,13 | 14 468 925,09 |
| - zasobowy 803 * | 145 441,92 | 45 241,31 | 0,00 | 190 683,23 |

Fundusz

7. Fundusz zapasowy na dzień 31.12.2017 wynosi : **1 636 048,08 zł**

| Fundusz | Stan na 01.01.2017 | Zwiększenie | Zmniejszenie | Stan na 31.12.2017 |
|---|---|---|---|---|
| **ZAPASOWY** | **1 645 569,93** | **0,00** | **9 521,85** | **1 636 048,08** |
| - zasobów mieszkaniowych 802 * | 1 645 569,93 | 0,00 | 9 521,85 | 1 636 048,08 |

Zmiany w/w funduszy wg. stanu na dzień 31.12.2017 r nastąpiły z powodu:
- wpłat udziałów i wpisowego członków
- umorzenia środków trwałych, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, prawa wieczystego użytkowania gruntów
- wyodrębnienia własności lokali mieszkalnych.

8. Fundusze specjalne

| Fundusze specjalne | Saldo otwarcia na 01.01.2017 | Zwiększenia | Zmniejszenia | Saldo zamknięcia 31.12.2017 |
|---|---|---|---|---|
| **OGÓŁEM** | **2 132 710,53** | **1 402 417,42** | **980 478,87** | **2 554 649,08** |
| Fundusz remontowy (856* + 855-01) | 1 722 596,76 | 1 265 729,97 | 901 941,81 | 2 086 384,92 |
| Fundusz remontowy mienia spółdzielni | 376 736,31 | 104 234,38 | 14 790,19 | 466 180,50 |
| Fundusz remontowy lokali użytk.(859*) | 0,00 | 32 453,07 | 63 746,87 | -31 293,80 |
| Fundusz specjalny ZFŚS | 33 377,46 | 0,00 | 0,00 | 33 377,46 |

Zmiany funduszu remontowego w 2017 r nastąpiły z powodu:

- odpisów z lokali mieszkalnych i biura
- dodatkowych wpływów
- wydatków na wykonane remonty zasobów

Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego ewidencjonowane jest na nieruchomości.
Dodatkowo od sierpnia 2017 r. utworzony został Fundusz Remontowy lokali użytkowych służący ewidencji dokonywanych odpisów oraz ponoszonych nakładów (lokale użytkowe w najmie, własnościowe i garaże)

Spółdzielnia ze względu na stan zatrudnienia nie tworzy ZFŚS.
Fundusz wykorzystywany jest na udzielenie pożyczek mieszkaniowych .Środki ZFŚS zaangażowane są w udzielonych pożyczkach mieszkaniowych .w kwocie 32 716,00 zł. Wolne środki pozostają na bieżącym rachunku bankowym Spółdzielni.

W roku 2017 na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustanowiono 15 szt. odrębnych własności, w tym:
- 11szt. lokali posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali,
- 4 szt garaży własnościowych.

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych wyodrębnionych w 2017 r wynosiła 590,52 $m^2$ (własnościowe prawo), a pomieszczeń przynależnych (piwnic) 74,59 $m^2$, 4 szt garaży o pow. użytkowej 76,02 $m^2$ i pomieszczeń gospodarczych – poddasze 1 szt pow. 35,20 $m^2$

Na dzień 31.12.2017 r liczba wyodrębnionych lokali mieszkalnych wyniosła 632 szt, piwnic przynależnych 632 szt, 35 szt garaży, 2 lokale usługowe własnościowe i 20 szt pomieszczeń gospodarczych.

Łączna powierzchnia lokali wyodrębnionych wynosi:
- lokali mieszkalnych 33 069,56 $m^2$ ( 16 654,71$m^2$ - lokatorskie prawo, 16 414,85 $m^2$ własnościowe prawo do lokalu)
- pomieszczeń przynależnych (piwnic) 4 105,73 $m^2$ ( 2 227,79 $m^2$ lokatorskie prawo ,1 877,94 $m^2$ własnościowe prawo)
- garaży 647,77 $m^2$ własnościowe prawo
- lokali usługowych 76,33 $m^2$ własnościowe prawo
- pomieszczeń gospodarczych (strych) 196,54 $m^2$

Ogółem powierzchnia lokali wyodrębnionych na dzień 31.12.2017 r wynosi: 38 095,93 $m^2$.

7. Spółdzielnia za rok obrotowy od 01.01.2017 do 31.12.2017 osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie : **168 947,28 zł**, która dotyczyła statutowej działalności podstawowej (operacyjnej) polegającej na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości.
Zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych w/w nadwyżka została na dzień bilansowy przeniesiona na rozliczenie międzyokresowe kosztów w kwocie 237 357,82 zł prezentacja w bilansie B IV 3 aktywa i rozliczenia międzyokresowe przychodów w kwocie 68 410,54 zł prezentacja w bilansie B IV 1 pasywa, a po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków, kwota ta zwiększy odpowiednio przychody lub koszty poszczególnych nieruchomości w roku 2018 r .

Wynik finansowy brutto z pozostałej działalności za rok obrotowy wyniósł : **440 194,99 zł**

Podatek dochodowy od osób prawnych pomniejszający zysk brutto wyniósł : **92 948,00 zł**

Zysk netto w kwocie **347 246,99 zł** w myśl art.75 ustawy Prawo Spółdzielcze stanowi **nadwyżkę bilansową**, która podlega podziałowi zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.

Nadwyżka bilansowa nie może podlegać podziałowi pomiędzy członków spółdzielni, w szczególności nie może być przeznaczona na zwiększenie funduszu udziałowego, jak również nie może być przeznaczona na oprocentowanie udziałów.
W bilansie zysk netto prezentacja w bilansie pasywa A VI –Zysk (strata) netto.

8. Stan rezerw według celu ich utworzenia na początek roku ich zwiększenia, wykorzystanie, rozwiązanie i stan końcowy - nie występuje .

9.Zobowiazania długoterminowe:

Występujące w spółdzielni zobowiązania długoterminowe w wysokości 1 301 055,56 zł to:
- kredyty do spłaty zaciągnięte przez spółdzielnie w kwocie 1 151 518,09 zł
-inne dotyczą kaucji gwarancyjne powyżej 1 roku od wykonawców robót budowlano –remontowych 149 537,47 zł
Wszystkie kredyty są spłacane według normatywu, którego wysokość każdego roku ogłasza Minister właściwy dla spraw budownictwa

10. Odpisy aktualizujące wartości należności

- stan na początek roku 1 801,32 zł – zadłużenie lokalu mieszkalnego Żeromskiego 4/31-Agnieszka Tazbir -Leśniewska -decyzja Zarządu –Protokół Nr 16/2005 z dnia 20.12.2005 r
- w ciągu roku 2017 r. zmniejszony został odpis aktualizacyjny o kwotę 1 441,17zł w związku z częściową spłatą należności dotyczy lokalu mieszkalnego Żeromskiego 4/31
- stan na koniec roku obrotowego 360,15 zł.

11. Rozliczenie międzyokresowe

a) kosztów - **448 184,67 zł** w tym:
31 358,75 zł ubezpieczenie majątku i prenumerata na 2018 r
179 468,10 zł ujemne saldo funduszu remontowego na nieruchomościach (139 183,75 zł mieszkalne 3 szt, 40 284,35 zł lokale użytkowe)
237 357,82 zł nadwyżka kosztów na nieruchomościach (25 szt)

b) przychodów - **287 412,64 zł** w tym:
68 410,54 zł nadwyżka przychodów nad kosztami statutowej działalności podstawowej spółdzielni dotyczącej (7 nieruchomości)
219 002,10 zł inne rozliczenia.

12. Struktura środków pieniężnych

| | | |
|---|---|---|
| Ogółem środki pieniężne na 31.12.2017 r | | 4 062 628,96 zł |
| w tym: | | |
| - w banku | 2 237 537,69 zł | rachunek bieżący |
| - w banku | 1 823 172,22 zł | lokaty terminowe |
| - kasa | 1 919,05 zł | |

13. Fundusz wynagrodzeń

| | |
|---|---|
| Ogółem wynagrodzenia | 929 023,54 zł |
| W tym: | |
| - osobowy fundusz płac | 877 854,09 zł |
| - bezosobowy fundusz płac | 51 169,45 zł |

CZĘŚĆ II

1. Spółdzielnia prowadziła działalność podstawową polegającą na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości oraz pozostałą działalność gospodarczą
   - przychody ze sprzedaży produktów i usług wynosiły netto 7 460 639,38 zł
   - przychody finansowe 51 948,67 zł
   - pozostałe przychody operacyjne 48 003,98 zł
   -.koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby 26 068,12 zł
2. Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych - nie występują.
3. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie występuje.
4. Rachunek zysków i strat sporządzony jest w wariancie porównawczym.
5. Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym w osobach wyniosło 16 osób, w etatach 15,8
6. Zmiany zasad rachunkowości, w tym sposobu sporządzania sprawozdania finansowego: wprowadzono Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Odbudowa z dnia 29.12.2016 r w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia do stosowania w spółdzielni podstawowych zasad polityki rachunkowości.
7. W najbliższym roku bilansowym nie istnieje zagrożenie w zakresie kontynuowania działalności przez Spółdzielnię.

Nidzica dn. 29.03.2018 r

Sporządził

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Aneta Kuczińska

Zatwierdził

CZŁONEK ZARZĄDU
inż. Mariusz Arcyz

PREZES ZARZĄDU
mgr Joanna Szczepkowska

CZŁONEK ZARZĄDU
Jerzy Łazicki