

**INFORMACJE DODATKOWE DO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO za 2017 r.**

I. BILANS

Zmiany w okresie sprawozdawczym ważniejszych grup aktywów i pasywów

AKTYWA

AKTYWA TRWAŁE , bilans poz. A 33 743 977,29 zł

1. Wartości niematerialne i prawne, bilans poz. A.I 124 870,34 zł

wartość początkowa

stan na 01.01.2017 r.	45 412,55 zł
zwiększenia (zakup oprogramowania)	2 883,96 zł
stan na 31.12. 2017 r.	48 296,51 zł

umorzenie

stan na 01.01.2017 r.	44 863,88 zł
zwiększenia (umorzenie za 2017r.)	3 432,63 zł
stan na 31.12.2017 r.	48 296,51 zł

wartość netto

stan na 31.12.2017 r.	0,00 zł
-----------------------	---------

zaliczka na poczet wartości niematerialnych i prawnych 124 870,34 zł

(wdrażanie programu czynszowo- finansowego w związku z obowiązkiem przesyłania jednolitych plików kontrolnych Vat oraz realizacją wniosków złożonych przez członków spółdzielni dotyczących bankowości masowej oraz możliwości dostępu do indywidualnych kont rozrachunkowych)

2.Rzeczowe aktywa trwałe, bilans poz. A.II 27 304 973,30 zł

wartość początkowa

stan na 01.01.2017 r.	55 080 785,75 zł
-----------------------	------------------

w tym:

- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	1 183 498,70 zł
- budynki	53 254 574,74 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	357 788,48 zł
- inne	284 932,83 zł

zwiększenia wartości początkowej	24 797,24 zł
----------------------------------	--------------

w tym :

- urządzenia techniczne i maszyny (zakup sprzętu komputerowego, klimatyzatora)	22 526,51 zł
- inne środki trwałe (wyposażenie - regały)	2 270,73 zł

zmniejszenia wartości początkowej	1 458 679,53 zł
w tym :	
- grunty	26 911,03 zł
- budynki	1 431 768,50 zł

Zmniejszenie wartości początkowej gruntów i budynków nastąpiło wskutek ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych.

stan na 31.12.2017 r.	53 646 903,46 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	1 156 587,67 zł
- budynki	51 822 806,24 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	380 314,99 zł
- inne	287 194,56 zł

Umorzenie

stan na 01.01.2017 r.	26 151 393,07 zł
w tym:	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	887 769,29 zł
- budynki	24 717 366,25 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	330 402,45 zł
- inne	215 855,08 zł

zmniejszenia	690 746,13 zł
w tym:	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	20 695,41 zł
- budynki	670 050,72 zł

Zmniejszenia wynikają z ustanowieniem odrębnej własności lokali.

zwiększenia (umorzenie za 2017 r.)	881 283,22 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	58 341,25 zł
- budynki	785 630,80 zł
- urządzenia techniczne i maszyny	19 060,64 zł
- inne	18 250,53 zł

stan na 31.12.2017 r.	26 341 930,16 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	925 415,13 zł
- budynki	24 832 946,33 zł
- urządzenia techniczne. i maszyny	349 463,09 zł
- inne	234 105,61 zł

wartość netto

stan na 31.12.2017 r.	27 304 973,30 zł
w tym :	
- grunty (prawo wieczystego użytkowania)	231 172,54 zł
- budynki	26 989 859,91 zł

- urządzenia techniczne. i maszyny	30 851,90 zł
- inne	53 088,95 zł

Zestawienie zmian w wartościach niematerialnych i prawnych oraz środkach trwałych zawiera załącznik nr 1

3. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2017 r. 6 314 088,65 zł

koszty remontów rozliczane w czasie, dotyczą termomodernizacji i wynoszą ogółem 6 729 999,09 zł, w tym budynek:

- Garwolińska 7	598 276,83 zł
- Garwolińska 9	583 494,93 zł
- Grochowska 186	592 671,69 zł
- Grochowska 200	921 868,94 zł
- Grochowska 202	727 184,50 zł
- Kobielska 11	544 423,52 zł
- Kobielska 13	605 227,71 zł
- Kobielska 15	920 511,19 zł
- Kobielska 17	697 693,06 zł
- Kobielska 19	538 646,72 zł

z czego w sprawozdaniu finansowym wykazano jako:

długoterminowe rozliczenia międzyokresowe powyżej 12 miesięcy (poz. bilansowa A.V)	6 314 088,65 zł
- Garwolińska 7	561 164,11 zł
- Garwolińska 9	546 011,73 zł
- Grochowska 186	559 901,01 zł
- Grochowska 200	864 269,02 zł
- Grochowska 202	680 123,10 zł
- Kobielska 11	509 462,88 zł
- Kobielska 13	567 388,51 zł
- Kobielska 15	862 993,19 zł
- Kobielska 17	658 097,34 zł
- Kobielska 19	504 677,76 zł

krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe do 12 miesięcy (poz. bilansowa B.IV)	415 910,44 zł
---	---------------

AKTYWA OBROTOWE, bilans poz. B 5 764 228,30 zł

Aktywa obrotowe stanowią zapasy, należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

4. Zapasy, bilans poz. BI	7 087,61 zł
Zaliczka na usługi	
5. Należności krótkoterminowe, bilans poz. BII	713 458,40 zł
w tym :	
- z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 m-cy (poz. II3.a)	677 152,49 zł
w tym:	
a/ z tytułu opłat za lokale mieszkalne (bilans poz. BII 3a)	588 038,18 zł
b/ z tytułu opłat za lokale użytkowe i pozostałe (bilans poz. BII 3a)	84 565,15 zł
c/ z tytułu dostaw usług o okresie spłaty do 12 miesięcy (bilans poz. BII 3a)	4 549,16 zł
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych (bilans poz. BII 3b)	3 573,12 zł
- inne (bilans poz. BII 3c)	5 882,74 zł
- dochodzone na drodze sądowej (bilans poz. BII 3d)	26 850,05 zł
Struktura zadłużeń czynszowych została przedstawiona w załączniku nr 3, z uwzględnieniem odpisów aktualizacyjnych.	
Do dnia 31.03.2018 r. zadłużenie lokali mieszkalnych zostało spłacone w 36,08 % (kwota spłaty wniosła 243 633,21 zł), zadłużenie lokali użytkowych i pozostałych w 82,69% (kwota spłaty wyniosła 75 373,92 zł).	
6. Odpisy aktualizacyjne	93 744,69 zł
stan na 01.01.2017 r.	92 490,97 zł
- zwiększenia	1 253,72 zł
stan na 31.12.2017 r.	93 744,69 zł
7. Inwestycje krótkoterminowe, bilans poz. BIII	4 454 289,70 zł
w tym :	
- środki pieniężne w kasie	42 331,84 zł
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	4 411 957,86 zł
8. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, bilans poz. B.IV	589 392,59 zł
w tym:	
- nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM (gospodarki zasobami mieszkaniowymi ogółem)	133 746,37 zł
w tym:	
nadwyżka kosztów na GZM za 2017 r.- 246 009,13 zł (nieruchomość jednobudynkowa nadwyżka przychodów 460,75 zł, nieruchomość trzybudynkowa nadwyżka kosztów – 63 934,38 zł, nieruchomość siedmiobudynkowa nadwyżka kosztów – 182 535,50 zł)	
środki na wymianę liczników za 2017 r. 112 262,76 zł (nieruchomość jednobudynkowa	

2 244,38 zł, nieruchomości trzybudynkowa 38106,42 zł, nieruchomości siedmiobudynkowa 71 911,96 zł)

środki na wymianę liczników zgromadzone w latach 2015 -2017 wynoszą łącznie 333 960,38 zł, w tym:

nieruchomość jednobudynkowa 6 435,58 zł,
nieruchomość trzybudynkowa 113 937,27 zł,
nieruchomość siedmiobudynkowa 213 587,53 zł)

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi GZM, poz. bilansowa B.IV.1 (nadwyżka kosztów nad przychodami) prezentowany jest również w rachunku zysków i strat w pozycji L. jako nadwyżka kosztów roku bieżącego.

- saldo Wn funduszu remontowego	415 910,44 zł
(koszty remontów finansowane kredytem, rozliczane w 2018 r.), w tym budynek :	
- Garwolińska 7	37 112,72 zł
- Garwolińska 9	37 483,20 zł
- Grochowska 186	32 770,68 zł
- Grochowska 200	57 599,92 zł
- Grochowska 202	47 061,40 zł
- Kobielska 11	34 960,64 zł
- Kobielska 13	37 839,20 zł
- Kobielska 15	57 518,00 zł
- Kobielska 17	39 595,72 zł
- Kobielska 19	33 968,96 zł
- inne rozliczenia międzyokresowe kosztów	
(prenumeraty, ubezpieczenia, pozostałe opłaty rozliczne w czasie)	28 885,91 zł
- podatek VAT do odliczenia w 2018 r.	10 849,87 zł

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zostały przedstawione w załączniku nr 2

PASYWA

9. Kapitał (fundusz własny), bilans poz. A	29 891 391,57 zł
<u>fundusz podstawowy, bilans poz. A.I</u>	27 303 593,21 zł
w tym :	
- fundusz udziałowy	313 733,30 zł
- fundusze wkładów	26 989 859,91 zł
w tym:	
fundusz wkładów mieszkaniowych	2 340 329,78 zł
fundusz wkładów budowlanych	24 649 530,13 zł
<u>fundusz zapasowy, bilans poz. A.II</u>	2 301 226,30 zł

Przy prezentacji funduszy własnych spółdzielni uwzględnia stanowisko wyrażone przez Komitet Standardów Rachunkowości (uchwała 7/2015 z dnia 20.10.2015, komunikat nr 3 Ministra Finansów z dnia 20.11.2015r. DU Ministra Finansów rok 2015, poz.81).

Zgodnie ze stanowiskiem fundusz podstawowy spółdzielni tworzą:

- fundusz udziałowy powstający z wpłat udziałów członkowskich,
- fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony z wkładów na budowę mieszkań na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Zgodnie ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości dodatkowym źródłem tworzenia tego funduszu jest równowartość kwot otrzymanych przez spółdzielnię w ramach pomocy ze środków publicznych lub uzyskanych z innych źródeł uzyskanych na sfinansowanie budowy lokali – w tym umorzenie części kredytu.
- fundusz wkładów budowlanych tworzony z wkładów budowlanych wnoszonych przez członków spółdzielni nabywających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Fundusz wkładów budowlanych zaprezentowano w powiązaniu z funduszem aktualizacji, na którym ujęto kwoty wynikające z waloryzacji wkładów w związku z przekształceniem lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe.

Wartość prezentowanych w pasywach bilansu (poz.AI 2) funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych ustalona na dzień 31.12.2017 r. równa jest wartości netto sfinansowanych nimi środków trwałych przedstawionych w aktywach bilansu (poz. AII 1b). Dokumenty podziałowe przekazane przez RSM Osiedle Młodych zawierają indywidualne dane dotyczące funduszy finansujących budowę lokali, natomiast brak jest indywidualnych danych dotyczących fundusz udziałowego

Zmiany w kapitałach (funduszach) zawierają załącznik nr 4 i nr 5

zysk netto, bilans poz. A.VI 286 572,06 zł

10. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, bilans poz. B 9 616 814,02 zł

zobowiązania długoterminowe, bilans poz. B.II 6 359 358,48 zł

dotyczą kredytu termomodernizacyjnego o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy

w tym budynek :

- Garwolińska 7	561 850,36 zł
- Garwolińska 9	546 618,02 zł
- Grochowska 186	560 629,91 zł
- Grochowska 200	872 007,67 zł
- Grochowska 202	686 296,94 zł
- Kobielska 11	514 626,98 zł
- Kobielska 13	572 848,69 zł
- Kobielska 15	870 765,34 zł
- Kobielska 17	663 997,48 zł
- Kobielska 19	509 717,09 zł

zobowiązania krótkoterminowe, bilans poz. B.III 3 035 757,92 zł

w tym:

zobowiązania wobec pozostałych jednostek, bilans poz. B.III.3 2 302 862,00 zł

w tym :

a/ kredyty 415 910,44 zł

kwota dotyczy kredytu termomodernizacyjnego o okresie spłaty do 12 miesięcy, w tym budynek:

- Garwolińska 7	37 112,72 zł
- Garwolińska 9	37 483,20 zł
- Grochowska 186	32 770,68 zł
- Grochowska 200	57 599,92 zł
- Grochowska 202	47 061,40 zł
- Kobielska 11	34 960,64 zł
- Kobielska 13	37 839,20 zł
- Kobielska 15	57 518,00 zł
- Kobielska 17	39 595,72 zł
- Kobielska 19	33 968,96 zł

Łączna kwota kredytu na 31.12.2017 wynosi 6 775 268,92 zł (nieruchomość trzybudynkowa 1 776 464,89 zł, nieruchomość siedmiobudynkowa 4 998 804,03 zł). Kredyt został udzielony do kwietnia 2030 r.

d/ z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	1 093 893,38 zł
w tym:	
wobec lokali mieszkalnych	184 983,98 zł
wobec lokali użytkowych i pozostałych	24 478,40 zł
z tytułu rozliczenia mediów	351 129,48 zł
(w tym na lokale mieszkalne 294 518,18 zł, nadpłata dotyczy co, zw technicznej i gazu)	

pozostałe 533 301,52 zł
W/w zobowiązania mają charakter krótkoterminowy i regulowane są na bieżąco, do dnia 31 marca 2018 r. spłacono zobowiązania w kwocie 520 429,17 zł (97,59 %).

g/ zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych tytułów publicznoprawnych	347 170,64 zł
---	---------------

i/ inne zobowiązania krótkoterminowe	445 887,54 zł
w tym:	
- kaucje	112 957,20 zł
- wpłaty na poczet wykupu lokali	49 050,80 zł
- rozliczenie z tyt. ustanowienia odrębnej własności lok. użytkowego	230 952,00 zł
- pozostałe	52 927,54 zł

fundusze specjalne, bilans B.III.4 **214 959,87 zł**

w tym :

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

- stan na 01.01.2017 r.	501,19 zł
- zwiększenia (odpis za 2017r)	24 898,86 zł
- zwrot pożyczki wraz z odsetkami	4 242,00 zł
- zmniejszenia	25 400,00 zł
- korekta odpisu za 2017r.	-391,27 zł
- stan na 31.12.2017 r.	3 850,78 zł

Fundusz remontowy

- stan na 01.01.2017 r.	214 458,68 zł
- zwiększenia	3 820 847,54 zł

w tym:

* odpisy lokale mieszkalne	1 729 762,76 zł
* odpisy miejsca postojowe, garaże	14 094,96 zł
* odpisy lokale użytkowe	45 178,19 zł
* pozostałe zwiększenia (z rozliczenia wyniku finansowego za 2016 r.)	127 236,67 zł
* z przekształceń	1 904 574,96 zł
- zmniejszenia	3 306 261,08 zł
w tym:	
- roboty instalacyjne cw/zw	18 796,48 zł
- roboty instalacyjne co	41 628,48 zł
- roboty dekarские	168 443,98 zł
- roboty malarskie	732 166,65 zł
- obsługa kredytu 2017 r.(raty + odsetki)	718 349,50 zł
- pozostałe remonty	657 629,66 zł
- roboty instalacyjne gaz	543 858,24 zł
- remonty wykonane własnymi siłami	227 644,47 zł
- dźwigi	147 657,60 zł
- rozliczenie kosztów przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo (uchwała Zebrania Przedstawicieli 15/2007 z dnia 29.11.2007 r.)	50 086,02 zł
- stan na 31.12.2017 r.	729 045,14 zł
Załącznik nr 6	
11. Rozliczenia międzyokresowe	221 697,62 zł
(skumulowane w latach 2015-2016 środki na poczet wymiany wodomierzy)	

II. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

PRZYCHODY, KOSZTY, WYNIK JEDNOSTKI NA GZM (gospodarce zasobami mieszkaniowymi) ORAZ NA POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (opodatkowanej)

Działalność operacyjna

1. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	10 763 931,05 zł
w tym:	
- przychody netto ze sprzedaży produktów	10 534 661,10 zł
- koszt wytworzenia usług na własne potrzeby	227 644,47 zł
- saldo Ma konta 490 (641)	1 625,48 zł
PRZYCHODY ZWOLNIONE	
- przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	8 843 945,45 zł
- przychody netto ze sprzedaży produktów	8 614 675,50 zł
- koszt wytworzenia usług na własne potrzeby	227 644,47 zł
- saldo Ma konta 490 (zmiana stanu produktu konto 641)	1 625,48 zł

PRZYCHODY OPODATKOWANE

- przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	1 919 985,60 zł
- przychody netto ze sprzedaży produktów	1 919 985,60 zł

2. Koszty **10 286 363,85 zł**

- koszty wg rodzaju, w tym:

• amortyzacja	34 470,80 zł
• materiały i energia	3 461 510,21 zł
• usługi obce	1 838 946,47 zł
• podatki	926 614,91 zł
• wynagrodzenia	1 764 650,74 zł
• ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	345 259,93 zł
• pozostałe koszty (odpis na f. remontowy, pozostałe)	1 914 910,79 zł

KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI ZWOLNIONEJ	8 977 691,82 zł
KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI OPODATKOWANEJ	1 308 672,03 zł

3. Wynik na działalności operacyjnej (1-2) **477 567,20 zł**

Wynik stanowi:

- nadwyżka kosztów nad przychodami na działalności związanej z eksploatacją zasobów spółdzielni w kwocie (8 843 945,45 zł – 8 977 691,82 zł)	– 136 746,37 zł
--	-----------------

wynik został zaksięgowany na międzyokresowe rozliczenia działalności statutowej Spółdzielni (art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

W sprawozdaniu finansowym został zaprezentowany w aktywach obrotowych bilansu (poz. BIV1) oraz w rachunku zysków i strat (pozycja L. jako nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego).

- zysk na działalności opodatkowanej (1 919 985,60 zł – 1 308 672,03 zł) - najem lokali użytkowych, schowków, miejsc postojowych pow. reklamowej, pow. dachów, obsługa wspólnot	611 313,57 zł
---	---------------

4. zmiana stanu produktu **1 625,48 zł**

Obejmuje zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych pozostałych kosztów rozliczanych w czasie (ubezpieczenia, prenumeraty, inne)	1 625,48 zł
---	-------------

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

5. pozostałe przychody operacyjne **41 325,24 zł**

w tym:

DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	41 214,94 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	110,30 zł

6. pozostałe koszty operacyjne	22 340,18 zł
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	21 053,83 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	1 286,35 zł
7. wynik	18 985,06 zł
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	20 161,11 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	- 1 176,05 zł
Przychody i koszty finansowe	
8. przychody finansowe	64 147,19 zł
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	44 168,01 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	19 979,18 zł
9. koszty finansowe	5 094,89 zł
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	0,00 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	340,76 zł
10. wynik	63 806,43 zł
w tym :	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	44 168,01 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	19 638,42 zł
Wynik na pozostałej działalności (7 + 10)	82 791,49 zł
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	64 329,12 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	18 462,37 zł
WYNIK (BRUTTO) NA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	560 358,69 zł
w tym :	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	- 452 620,56 zł
w tym:	
- wynik na GZM, nadwyżka kosztów	- 69 417,25 zł
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej związanej z GZM	20 161,11 zł
- wynik na działalności finansowej związanej z GZM	44 168,01 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	852 905,06 zł
w tym:	
- wynik na działalności operacyjnej	611 313,57 zł
- wynik na pozostałej działalności operacyjnej	- 1 176,05 zł

- wynik na działalności finansowej	629 775,94 zł
WYNIK BRUTTO WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT (629 775,94 zł + 64 329,12 zł)	694 105,06 zł
WYNIK PODATKOWY I PODATEK DOCHODOWY	
11.Przychody księgowe	10 869 403,48 zł
w tym:	
- przychody netto i zrównane z nimi	10 763 931,05 zł
- pozostałe przychody operacyjne	41 325,24 zł
- przychody finansowe	64 147,19 zł
 PRZYCHODY ZWOLNIONE	 8 929 328,40 zł
PRZYCHODY OPODATKOWANE	1 940 075,08 zł
 12. przychody zaliczane do przychodów podatkowych	 527 192,14 zł
 PRZYCHODY ZWOLNIONE	 344 919,30 zł
w tym:	
* ujęte w księgach z lat ubiegłych, a zapłacone w 2017 r. (zasądzone odsetki i koszty)	15 774,16 zł
Powyższa kwota została wyłączona z przychodów podatkowych w latach ubiegłych,	
* ustanowienie odrębnej własności lokali	34 626,96 zł
* rozliczenie mediów za 2017 r	294 518,18 zł
 PRZYCHODY OPODATKOWANE	 2 146 627,76 zł
w tym:	
* ustanowienie odrębnej własności lokali	2 100 900,00 zł
* rozliczenie mediów za 2017	45 727,76 zł
 13.Przychody nie zaliczane do przychodów podatkowych	 - 242 088,23 zł
w tym :	
- zmiana stanu produktu	- 1 625,48 zł
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	- 227 644,47 zł
- zasądzony zwrot kosztów sądowych, niezapłacony	- 12 464,75 zł
- zarachowane, niezapłacone odsetki	- 353,53 zł
 PRZYCHODY ZWOLNIONE	 - 242 088,23 zł
- zmiana stanu produktu	- 1 625,48 zł
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	- 227 644,47 zł
- zasądzony zwrot kosztów sądowych, niezapłacony	- 12 464,75 zł
- zarachowane, niezapłacone odsetki	- 353,53 zł
 PRZYCHODY OPODATKOWANE	 0,00 zł
 14.Przychód podatkowy	 13 118 862,31 zł

PRZYCHODY ZWOLNIONE	9 032 159,47 zł
PRZYCHODY OPODATKOWANE	4 086 702,84 zł
15. Koszty księgowe	10 540 563,23 zł
w tym :	
- koszty działalności operacyjnej	10 286 363,85 zł
- pozostałe koszty operacyjne	22 340,18 zł
- koszty finansowe	340,76 zł
KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI ZWOLNIONEJ	8 998 745,65 zł
KOSZTY DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI OPODATKOWANEJ	1 310 299,14 zł
16. Korekta o pozycje dla celów podatkowych	407 316,58 zł
- zwiększenia	636 586,53 zł
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	0,00 zł
DZIAŁALNOŚĆ PODATKOWA	636 586,53 zł
- zmniejszenia	- 229 269,95 zł
w tym :	
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	- 227 644,47 zł
- zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych (saldo ma 490) konto 641	- 1 625,48 zł
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	- 229 269,95 zł
w tym:	
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	- 227 644,47 zł
- zwiększenie stanu rozliczeń międzyokresowych (saldo ma 490) konto 641	- 1 625,48 zł
DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA	0,00 zł
17. Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	- 5 306,72 zł
Koszty te dotyczą zobowiązań publiczno-prawnych, kosztów ogólnych, odpisów aktualizujących.	
w tym:	
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	- 214,83 zł
DZIAŁALNOŚĆ PODATKOWA	- 5 091,89 zł
18. Koszty podatkowe (15-16-17)	10 711 054,65 zł
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	8 769 260,87 zł
DZIAŁALNOŚĆ PODATKOWA	1 941 793,78 zł
19. Wynik podatkowy (14-18)	2 407 807,66 zł
DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA	262 898,60 zł
DZIAŁALNOŚĆ PODATKOWA	2 144 909,06 zł

20. Odliczenia od dochodu	0,00 zł
21. Dochód podatkowy (po odliczeniach)	2 144 909,06 zł
22. Podstawa opodatkowania	2 144 909,00 zł
23. Podatek dochodowy za 2017 r. (2 144 909,00 * 19%)	407 533,00 zł
24. Wynik netto wykazany w rachunku zysków i strat za 2017 r.	286 572,06 zł
w tym:	
- wynik brutto na działalności gospodarczej	560 358,69 zł
- nadwyżka kosztów netto roku bieżącego	133 746,37 zł
	razem
	694 105,06 zł
- podatek dochodowy	407 533,00 zł

Załącznik nr 7

25. Propozycja Zarządu Spółdzielni dotycząca sposobu wykorzystania nadwyżki przychodów nad kosztami na działalności gospodarczej spółdzielni.

Zysk netto za 2017 r. w kwocie 286 572,06 zł dotyczy działalności opodatkowanej (najem lokali użytkowych, schowków, miejsc postojowych pow. reklamowej, pow. dachów, obsługa wspólnot) oraz pozostałej działalności operacyjnej i finansowej .

Kwoty podatku zapłacone z tytułu nadpłaty na mediach od lokali użytkowych oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego wynoszą łącznie 239 641,00 zł (8 689,00 zł media, 230 952,00 zł lokal), zostaną uwzględnione przy rozliczeniu mediów (kwota podlegająca zwrotowi z tytułu mediów oraz kwota z tytułu ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego zostaną pomniejszone o kwotę podatku). Mając na uwadze powyższe kwota zysku podlegająca rozliczeniu wynosi 526 213,06 zł (286 572,06 + 239 641,00).

Kwota zysku netto przypadająca na poszczególne nieruchomości znajdujące się w zasobach WSM Grochów wynosi:

- nieruchomość jednobudynkowa (budynek Kobielska 1)	16 193,23 zł
- nieruchomość trzybudynkowa (budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	91 860,60 zł
- nieruchomość siedmiobudynkowa (budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)	418 159,23 zł

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) stanowi nadwyżka kosztów nad przychodami (z zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych) w kwocie (-) 133 746,37 zł (w tym nadwyżka przychodów 460,75 zł – nieruchomość jednobudynkowa niedobór do pokrycia (-)246 469,88 zł- nieruchomość trzy i siedmiobudynkowa , środki

kumulowane na poczet wymiany liczników w kwocie 112 262,76 zł do rozliczenia w okresie 5-letnim, w tym: nieruchomości jednobudynkowa 2 44,38 zł; nieruchomości trzybudynkowa 38 106,42 zł; nieruchomości siedmiobudynkowa 71 911,96 zł).

Nadwyżka przychodów nieruchomości jednobudynkowa 460,75 zł

Nadwyżka kosztów GZM przypadająca na poszczególne nieruchomościach wynosi:

- nieruchomości trzybudynkowa - 63 934,38 zł

(budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)

- nieruchomości siedmiobudynkowa - 182 535,50 zł

(budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)

Kwota pożytków wykorzystana na pokrycie niedoboru na działalności związanej z

gospodarką zasobami mieszkaniowymi wynosi 246 469,88 zł, z czego:

- nieruchomości trzybudynkowa 63 934,38 zł

(budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)

- nieruchomości siedmiobudynkowa 182 535,50 zł

(budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)

Przychody z pożytków całkowicie pokrywają niedobór na GZM.

Wynik finansowy do podziału stanowi kwota 279 743,18 zł, z czego na:

- nieruchomości jednobudynkowa 16 193,23 zł

(budynek Kobielska 1)

- nieruchomości trzybudynkowa 27 926,22 zł

(budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)

- nieruchomości siedmiobudynkowa 235 623,22 zł

(budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)

Uwzględniając wnioski polustracyjne Zarząd proponuje przeznaczyć w/w środki na pokrycie kosztów GZM w/w nieruchomości za 2018 r.

Wykorzystanie środków uzyskanych z działalności opodatkowanej (pożytki) w rozbiciu na nieruchomości zawiera załącznik nr 8.

III. Stan zatrudnienia na dzień 31.12. 2017 r.

Pracownicy na stanowiskach	Liczba osób	Liczba etatów
Robotniczych	9	9,67
Nierobotniczych	11	11
Razem	20	20,67

Na dzień 31.12.2017 r. zatrudnienie wynosiło 20 osób, z czego 11 osób na stanowiskach pracowników umysłowych, 9 na stanowiskach pracowników fizycznych. W przeliczeniu na etaty zatrudnienie wynosiło 20,67 etatu, z czego 11 stanowiły etaty dla pracowników umysłowych, zaś 9,67 dla pracowników fizycznych. W porównaniu do okresu poprzedniego stan zatrudnienia zmniejszył się o jedną osobę.

IV.

1.W sprawozdaniu finansowym za bieżący rok obrotowy nie są ujęte żadne znaczące zdarzenia z lat ubiegłych.

2. Po dniu bilansowym nie wystąpiły znaczące zdarzenia, które wymagałyby uwzględnienia w sprawozdaniu finansowym.
3. Porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy jest zachowana.

V.

W świetle posiadanych przez Zarząd informacji nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności przez Spółdzielnię.

VI.

Zarządowi WSM Grochów nie są znane żadne inne informacje niż wymienione powyżej, których ujawnienie mogłoby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz na wynik finansowy Spółdzielni.

VII.

Wynagrodzenie biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wynosi 5 800,00 zł powiększone o obowiązujący podatek Vat.

Sporządził

Zarząd WSM Grochów

31.03.2018 r.