

ŚLUBOWSKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA NIEWIDOMYCH
20 570 Warszawa, ul. Wilcza 70 lok. 44
Tel./Fax: 22 621 57 26
NIP: 825-10-00-916

INFORMACJA DODATKOWA

Do sprawozdania finansowego za rok 2017

(art. 45 ust. 2 pkt 3 Ustawy o rachunkowości)

- 1) Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyceniane są w następujący sposób:
 - a. papiery wartościowe (lokaty) - według cen nabycia;
 - b. aktywa trwale oraz wartości niematerialne i prawne - według cen nabycia, kosztów wytworzenia lub wartości po aktualizacji wyceny pomniejszych o odpisy umorzeniowe;
 - c. zapasy rzeczowych aktywów obrotowych - według cen nabycia lub kosztów wytworzenia;
 - d. należności i zobowiązania, w tym również z tytułu pożyczek - w kwocie wymagającej zapłaty;
 - e. środki pieniężne, fundusze oraz pozostałe aktywa i pasywa - według wartości nominalnej;

- 2) Zgodnie z art.45 ustawy o rachunkowości i w oparciu o ustawę prawa spółdzielczego i ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 12 grudnia 2000 roku wraz z nowelizacją ustawy z dnia 25.08.2017r DZ.U z 2017r poz.1596 Zarząd przedstawia wynik finansowy za rok 2017.
 - a. Rachunek zysków i strat poz. A.II - „Zmiana stanu zapasów” (+zwiększenie / - zmniejszenie) w której ujmuje się wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowym.
 - b. Kwota wykazana w poz. A.II rachunku Zysków i strat jest ujmowana w bilansie w pozycji "Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe" odpowiednio:
 - i. Aktywa - poz. IV. - rozliczenia debetowe
 - ii. Pasywa - poz. IV. - rozliczenia kredytowe
 - iii. Ogółem nadwyżka kosztów nad przychodami w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi GZM wynosi: -94742,05 zł łącznie z zarachowaniem wyniku z roku poprzedniego zgodnie z uchwałą nr 3/2017r. Wynik ten został zaksięgowany pod datą 31.12.2017r i ujęty na dzień bilansowy na koncie „ Rozliczenia międzyokresowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi” zgodnie z pkt.2 b.

 - c. W roku 2017 ujęto wyodrębniając : wynik z działalności operacyjnej Spółdzielni podlegający opodatkowaniu zgodnie z deklaracją CIT-8 i różnica na GZM wykazana w rachunku jako zwiększenie zapasów.

 - c. Rachunek zysków i strat poz. N Zysk/ to wynik na działalności Spółdzielni za rok 2017 wraz z podatkiem dochodowym.

3) Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne na dzień 31-12-2017r. wynoszą:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość brutto środków trwałych	Wartość umorzenia środków trwałych	Wartość netto środków trwałych
1.	Grunty i prawa użytkowania wieczystego	1686115,72	377113,28	1309002,44
2.	Budynki i budowle	2858348,18	978385,93	1879962,25
3.	Urządzenia techniczne i maszyny ogólnego zastosowania	31780,63	31780,63	
4.	Pozostałe środki trwałe	27899,27	27899,27	
5.	Wartości niematerialne i prawne	4047,96	4047,96	
	RAZEM	4608191,76	1419227,07	3188964,69

4) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie, oraz stan końcowy funduszy: Zwiększenia funduszu udziałowego dotyczą stanu na dzień 31.08.2017r przed zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01-01-2017	Zmniejszenia	Zwiększenia	Stan na 31-12-2017
1.	Fundusz udziałowy	9492,50		15000,00	24492,50
2.	Fundusz wkładów budowlanych	1731183,82	36886,80		1694297,02
3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	230073,93	9025,80		221048,13
4.	Fundusz wkładów budowlanych - garaże	74478,48			74478,48
5.	Fundusz zasobowy	1387366,16	22802,04	17628,75	1382192,87
6.	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	636,06			636,06
7.	Fundusz na remonty pozostałych zasobów	16026,96		24335,97	40362,93
8.	Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych	25601,49	114608,41	152858,38	63851,46
9.	Fundusz Pomocy Niewidomym	152412,00		1475,79	153887,79
	RAZEM	3627271,40	183323,05	211298,89	3655247,24

5) Należności wykazane w bilansie:

- a. należności długoterminowe –wynikające z rozliczeń pomiędzy lokatorami z Bankiem PKO BP z tytułu kredytów mieszkaniowych tzw. "Starego Portfela" w kwocie 896483,38 zł.
- b. należności krótkoterminowe –obejmują należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i innych rozliczeń z członkami Spółdzielni w kwocie 71479,73zł .

6) Zobowiązania wykazane w bilansie:

- a. zobowiązania długoterminowe - wynikające z rozliczeń pomiędzy lokatorami a Bankiem PKO BP z tytułu:
- i. kredytów mieszkaniowych tzw. „Starego Portfela” w kwocie: 896483,38 zł
 - ii. kredyt na termomodernizację budynku Wilcza w kwocie: 91019,72 zł
- b. zobowiązania krótkoterminowe - obejmują bieżące zobowiązania z tytułu dostaw towarów i usług w kwocie: 633277,75 zł.
- c. pozostałe zobowiązania obejmują inne rozliczenia spółdzielni rozliczane zgodnie z przyjętymi założeniami dla tych rozliczeń, na kwotę 24711,72 zł.

W dniu 21 marca 2018r Bank PKO dokonał umorzenia zadłużenia z tytułu wykupu odsetek kredytu mieszkaniowego tzw. „Starego Portfela”.

7) Dane o kosztach według rodzaju:

Zużycie materiałów i energii	223026,28
Usługi obce	152065,07
Podatki i opłaty	62326,37
Amortyzacja środków trwałych	
Pozostałe koszty rodzajowe	182804,22
Wynagrodzenia	198933,38
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia na rzecz pracowników	50180,94
RAZEM	869336,26zł

8) Dane o przychodach:

- a. przychody ze sprzedaży usług eksploatacyjnych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

Przychody z opłat eksploatacyjnych za rok 2017 706127,34

Inne przychody

RAZEM 706127,34 zł

- b. przychody podatkowe:

Przychody ze sprzedaży usług eksploatacyjnych lokali użytkowych 117756,72

Inne przychody 87580,47

RAZEM 205337,19zł

9) Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, wynik finansowy i podatek dochodowy za rok 2017

- a. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Ogółem nadwyżka kosztów nad przychodami w zakresie gospodarki zasobami mieszkalnymi w 2017r. wyniosła 94742,05zł. łącznie z zarachowaniem wyniku finansowego z uchwały nr 3/2017 z 19.06.2017

Dane dotyczące rozliczenia przychodów i kosztów w rozbiciu na poszczególne posesje:

	Rozliczenie przychodów i kosztów GZM		
	Przychody	Koszty	Wynik
Wilcza	270111,01	287975,94	-17864,93
Prochowa	235795,09	263738,05	-27942,96
Krańcowa	200221,24	220890,62	-20669,38
RAZEM	706127,34	772604,61	-66477,27

Zgodnie z przyjętymi założeniami, kwota -66477,27zł została wykazana w rachunku zysków i strat, jako zmiana stanu zapasów.

- b. Bilansowy wynik na pozostałej działalności w 2017 roku.

Przychody z tytułu pozostałej działalności wynoszą 205337,19 zł, zaś koszty ogółem 108462,27 zł.

Wynik straty na działalności w zakresie wynajmu lokali użytkowych budynków Prochowa i Krańcowa w kwocie 2 106,86 z/g uchwałą nr 3/2017 z 19 czerwca 2017r przedstawiony w bilansie pozycja PASYWA VII. Zysk/strata z lat ubiegłych.

Zysk bilansowy przychodów nad kosztami za 2017r z pozostałej działalności wynosi: 96874,92 zł.

Dane dotyczące osiągniętych wyników finansowych na poszczególnych działalnościach:

	Rozliczenie przychodów i kosztów GZM		
	Przychody	Koszty	Zysk / Strata
Wilcza – lokale użytkowe	106424,64	81218,80	25205,84
Prochowa – lokale i garaże	3726,24	6089,22	-2362,98
Krańcowa - garaże	7605,84	9423,63	-1817,79
Spółdzielnia	87580,47	11730,62	75849,85
RAZEM	205337,19	108462,27	96874,92

c. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym.

	Przychody podatkowe	Koszty uzyskania przychodu
Lokale użytkowe – Wilcza	106424,64	81218,80
Garaże lokal - Prochowa	3726,24	6089,22
Garaże - Krańcowa	7605,84	9423,63
RAZEM	117756,72	96731,65

Zysk z tytułu działalności (lokale użytkowe, garaże)	21025,07
Przychody pozostałe Spółdzielni	108214,19
Pozostałe koszty operacyjne	8560,12
Podatkowy wynik finansowy (zysk brutto)	120679,14
Podstawa opodatkowania zaokrąglona do pełnych złotych	120679,00
Wyliczenie podatku dochodowego za rok 2017 (15%)	18102,00
Zapłacone zaliczki na poczet podatku dochodowego w 2017 roku	7956,00
Kwota podatku do rozliczenia z U. Skarbowym w roku następnym	10146,00

10) Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym 2017 wynosiło 6,75 osoby.

Provisor

Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami Marcin Kręcisz

00-837 Warszawa, ul. Pańska 98/66

ŚRODOWISKOWA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA NIEWIDOMYCH
00-670 Warszawa, ul. Wilcza 70 lok. 44
tel./fax: 22 621 57 26
NIP: 525-10-00-916

PREZES ZARZĄDU
Gustaw Zbikowski

PROVISOR
24.12.17
Główna Księgowa
Janina Kręcisz

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Stanisław Szymański

PROVISOR od 12 lat

