

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „DOMHUT” z siedzibą w Warszawie kod 01-892 przy ul. Romaszewskiego 6 lok.B6

- 1) Dane identyfikacyjne:
 - Organ rejestrowy: Krajowy Rejestr Sądowy 31897.
 - Statystyczny numer identyfikacyjny: REGON 010474724
 - Numer identyfikacji podatkowej: NIP 525-00-12-857
- 2) Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie i na własny rachunek.
- 3) Podstawowy przedmiot działalności zgodnie ze Statutem:
 - **Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi**
 - **Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi**
 - **Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek**
 - **Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek**
 - **Wynajem nieruchomości na własny rachunek.**
- 4) Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.
- 5) Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.
- 6) W skład Spółdzielni nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie bilans.
- 7) Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są nam znane zdarzenia zagrażające kontynuowaniu statutowej działalności gospodarczej przez Spółdzielnię.
Sprawozdanie sporządzono przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana.
- 8) Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne zostały wycenione wg cen nabycia. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są zgodnie z Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późniejszymi zmianami oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17.01.1997 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych a także aktualizacji wyceny środków trwałych. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.
Stan aktywów obrotowych tzn. : należności krótkoterminowe oraz środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wyceniono w wartości nominalnej. Rachunek zysków i strat został sporządzony w wersji porównawczej.
Wynik z całokształtu działalności obejmuje:
 - > **Przychody i koszty operacyjne**
 - > **Pozostałe przychody i koszty operacyjne**
 - > **Przychody i koszty finansowe**
 - > **Zyski i straty nadzwyczajne**Różnica pomiędzy przychodami a kosztami GZM za rok 2017 została odniesiona na Rozliczenie Międzyokresowe Kosztów.
Różnica pomiędzy przychodami a kosztami na działalności gospodarczej Spółdzielni stanowi zysk do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych.
Sprawozdanie finansowe obejmuje :
 - > **Bilans**
 - > **Rachunek zysków i strat**
 - > **Informację dodatkową do bilansu i rachunku zysków i strat**

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„DOMHUT”**

01-892 Warszawa, ul. Romaszewskiego 6 lok. B6
tel./fax 22 633 45 88, 22 639 89 74, 22 639 89 51

(pieczęć jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień: 31.12.2017 r.

jednostka obliczeniowa: zł.

AKTYWA		Stan na		PASywa		Stan na	
		01.01.2017 r..	31.12.2017 r.			01.01.2017 r.	31.12.2017 r.
A	Aktywa trwale	19 109 813,85	18 263 279,34	A	Kapitał (fundusz) własny	19 841 733,68	19 022 861,29
I	Wartości niematerialne i prawne	4 221,36	18 482,28	I	Kapitał (fundusz) podstawowy	4 005 972,11	3 900 203,84
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
2	Wartość firmy			III	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	4 221,36	18 482,28	IV	Kapitał (fundusz) zapasowy	15 672 702,24	14 918 436,16
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
II	Rzeczowe aktywa trwale	19 105 592,49	18 244 797,06	VI	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
I	Środki trwałe	19 105 592,49	18 244 797,06	VII	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	12 359 382,70	11 883 864,08	VIII	Zysk (strata) netto	163 059,33	204 221,29
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	6 695 569,82	6 313 800,84	IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	47 322,96	44 810,29	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7 881 625,70	7 754 648,86
d)	środki transportu			I	Rezerwy na zobowiązania		
e)	inne środki trwałe	3 317,01	2 321,85	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie				– długoterminowa		
III	Należności długoterminowe				– krótkoterminowa		
1	Od jednostek powiązanych			3	Pozostałe rezerwy		
2	Od pozostałych jednostek				– długoterminowe		
IV	Inwestycje długoterminowe				– krótkoterminowe		
1	Nieruchomości			II	Zobowiązania długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			1	Wobec jednostek powiązanych		
3	Długoterminowe aktywa finansowe			2	Wobec pozostałych jednostek		
a)	w jednostkach powiązanych			a)	kredyty i pożyczki		
	– udziały lub akcje			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne papiery wartościowe			c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udzielone pożyczki			d)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	6 895 611,95	6 618 290,94
b)	w pozostałych jednostkach			1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
	– inne papiery wartościowe				– do 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	inne		
4	Inne inwestycje długoterminowe			2	Wobec pozostałych jednostek	1 636 048,76	1 455 749,81
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			a)	kredyty i pożyczki		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			c)	inne zobowiązania finansowe		

B	Aktywa obrotowe	8 613 545,53	8 514 230,81	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 591 767,59	1 398 588,39
I	Zapasy	195,20	195,20		– do 12 miesięcy	1 591 767,59	1 398 588,39
1	Materiały	195,20	195,20		– powyżej 12 miesięcy		
2	Półprodukty i produkty w toku			e)	zaliczki otrzymane na dostawy		
3	Produkty gotowe			f)	zobowiązania wekslowe		
4	Towary			g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	38 446,28	49 341,21
5	Zaliczki na dostawy			h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
II	Należności krótkoterminowe	327 606,56	260 450,18	i)	inne	5 834,89	7 820,21
1	Należności od jednostek powiązanych			3	Fundusze specjalne	5 259 563,19	5 162 541,13
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			IV	Rozliczenia międzyokresowe	986 013,75	1 136 357,92
	– do 12 miesięcy			1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	986 013,75	1 136 357,92
b)	inne				– długoterminowe	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek	327 606,56	260 450,18		– krótkoterminowe	986 013,75	1 136 357,92
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	206 360,23	122 108,48				
	– do 12 miesięcy	206 360,23	122 108,48				
	– powyżej 12 miesięcy						
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	4 794,78	0,00				
c)	inne	96 893,81	116 131,08				
d)	dochodzone na drodze sądowej	19 557,74	22 210,62				
III	Inwestycje krótkoterminowe	8 260 462,77	8 228 304,43				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	8 260 462,77	8 228 304,43				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00					
	– udziały lub akcje	0,00					
	– 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	8 260 462,77	8 228 304,43				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 260 462,77	8 228 304,43				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25 281,00	25 281,00				
	AKTYWA razem (suma poz. A i B)	27 723 359,38	26 777 510,15		PASYWA razem (suma poz. A i B)	27 723 359,38	26 777 510,15

Sporządzono dnia 31.03.2018

.....
(imię, nazwisko i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych – na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)

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

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(pieczęć jednostki)

sporządzony za okres 1.01.2017 do 31.12.2017

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		2016	2017
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	10 535 174,86	10 420 408,21
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 390 130,35	10 364 810,99
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	145 044,51	55 597,22
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	10 410 569,52	10 381 665,21
I	Amortyzacja	33 492,00	29 178,61
II	Zużycie materiałów i energii	4 945 752,94	4 845 306,27
III	Usługi obce	1 291 967,24	1 314 766,50
IV	Podatki i opłaty, w tym:	673 895,04	668 743,29
	– podatek akcyzowy		0,00
V	Wynagrodzenia	1 011 272,39	1 041 304,42
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	193 877,95	187 665,10
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	2 260 311,96	2 294 701,02
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	124 605,34	38 743,00
D	Pozostałe przychody operacyjne	32 229,40	49 998,73
I	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje	0,00	0,00
III	Inne przychody operacyjne	32 229,40	49 998,73
E	Pozostałe koszty operacyjne	58 846,58	10 822,41
I	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	58 846,58	10 822,41
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	97 988,16	77 919,32
G	Przychody finansowe	111 462,17	181 846,97
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	– od jednostek powiązanych		
II	Odsetki, w tym:	111 462,17	181 846,97
	– 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	0,00	0,00
I	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G – H)	209 450,33	259 766,29
J	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I. – J.II.)		
I	Zyski nadzwyczajne		
II	Straty nadzwyczajne		
K	Zysk (strata) brutto (I +/- J)	209 450,33	259 766,29
L	Podatek dochodowy	46 391,00	55 545,00
M	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
N	Zysk (strata) netto (K – L – M)	163 059,33	204 221,29

Sporządzono dnia 31.03.2018

(imię, nazwisko i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych – na podstawie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości)

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

**INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
SM "DOMHUT" ZA 2017 R.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa "DOMHUT" z siedzibą w Warszawie, 01-892 przy ul. Romaszewskiego 6 lok. B 6
Organ rejestrujący: Krajowy Rejestr Sądowy 31897
Statystyczny numer identyfikacyjny: REGON 010474724
Numer identyfikacji podatkowej: 525-00-12-857

Sprawozdanie finansowe za rok 2017 obejmuje:

- > **Bilans** sporządzony na dzień 31.12.2017 roku zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą **26.777.510,15**
- > **Rachunek zysków i strat** za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. zamykający się wynikiem finansowym na działalności gospodarczej kwotą 204.221,29 zł i na działalności GZM kwotą 55.597,22 zł tj. nadwyżką kosztów nad przychodami.
- > **Informację dodatkową**

Rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne i prawne zostały wycenione wg cen nabycia. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są zgodnie z Ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późniejszymi zmianami oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17.01.1997 r. w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych. Stan aktywów obrotowych tzn. należności krótkoterminowe oraz środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wyceniono w wartości nominalnej. Rachunek zysków i strat został sporządzony w wersji porównawczej. Różnica pomiędzy przychodami a kosztami na GZM za rok 2017 została odniesiona na Rozliczenie Międzyokresowe Kosztów.

I. Zmiany w stanie środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych:

Zmiany w stanie środków trwałych			w zł
Stan na 01.01.2017 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2017 r.
6.746.209,79	17.505,99	402 782,80	6 360 932,98

Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych-zwiększenie o 14.260,92 zł

Zmiany w stanie gruntów			w zł
Stan na 01.01.2017 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2017 r.
12 359 382,70	0,00	475 518,62	11 883 864,08
		w tym umorzenie: 402.816,63	

II. Wartości gruntów użytkowanych wieczysto:

Wyszczególnienie	31.12.2017 r.
Powierzchnia gruntów	67.266,72
pod budynkami - m ²	8.475,72
podwórka - m ²	58.791,00
Wartość gruntów (zł)	11 883 864,08

III. Spółdzielnia nie posiada środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów z tytułu leasingu, od których naliczałaby amortyzację lub umorzenia.

IV. Nie wystąpiły zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

V. *Struktura własności kapitału podstawowego:*

Rodzaj funduszu	2016 r.	2017 r.
Fundusz udziałowy	218.990,00	215.350,00
Fundusz wkładów mieszkaniowych	99.160,23	98.510,83
Fundusz wkładów budowlanych	3.687.821,88	3.586.343,01
RAZEM	4.005.972,11	3.900.203,84

VI. *Zmiany w stanie kapitałów zasobowych i rezerwowych.*

1. Wartość kapitałów na 01.01.2017 r.	16.393.250,35	15.672.702,24
2. Zwiększenia	11.538,28	26.159,96
3. Zmniejszenia	732.086,39	780.426,04
4. Wartość kapitałów na 31.12.2017 r.	15.672.702,24	14.918.436,16

VII. *Przychody, koszty i wyniki finansowe za rok 2017*

PRZYCHODY:

> przychody ze sprzedaży produktów	10.390.130,35	10.364.810,99
> pozostałe przychody operacyjne	32.229,40	49.998,73
> przychody finansowe	111.462,17	181.846,97

KOSZTY:

> koszty działalności operacyjne	10.410.569,52	10.381.665,21
> pozostałe koszty operacyjne	58.846,58	10.822,41
> koszty finansowe		

WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI WYNOŚI
55.597,22 zł.

WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ BRUTTO SPÓŁDZIELNI WYNOŚI 259.766,29 ZŁ

PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH W WYSOKOŚCI 19% OD DZIAŁALNOŚCI
GOSPODARCZEJ, FINANSOWEJ I OPERACYJNEJ WYNOŚI 55.545,00 ZŁ

WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ WYNOŚI 204.221,29 ZŁ I STANOWI ZYSK NETTO DLA
SPÓŁDZIELNI.

SPÓŁDZIELNIA POSIADA ŚRODKI PIENIĘŻNE NA DZ.31.12.2017 R WYNOŚIŁY 8.228.304,43 ZŁ A
ZOBOWIĄZANIA BYŁY PŁACONE W OBOWIĄZUJĄCYCH TERMINACH.

VIII. *Zobowiązania*

Podział zobowiązań o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umową okresie spłaty

Stan na 31.12.2017 r.	Okres spłaty do 12m-cy
Zobowiązania krótkoterminowe w tym:	1 455 749,81
Z tyt. dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 m-cy	1 398 588,39
Z tytułu podatków, ubezpieczeń	49 341,21
Wynagrodzenia	-
Inne	7 820,21

Zmiany w stanie zobowiązań krótkoterminowych:

Rodzaj zobowiązania	01.01.2017 r.	31.12.2017 r.
Krótkoterminowe w tym:	6 895 611,95	6 618 290,94
Z tytułu dostaw i usług	1 591 767,59	1 398 588,39
Z tytułu podatku i ubezpieczeń	38 446,28	49 341,21
Wynagrodzenia	-	-
Inne	5 834,89	7 820,21
Fundusze specjalne	5 259 563,19	5 162 541,13

IX. *Należności*

Zmiany w stanie należności krótkoterminowych

Rodzaj należności	01.01.2017 r.	31.12.2017 r.
Krótkoterminowe w tym:	327 606,56	260 450,18
Z tytułu dostaw i usług	206 360,23	122 108,48
Z tytułu podatków	4 794,78	0,00
Inne	96 893,81	116 131,08
Dochodzenie na drodze sądowej	19 557,74	22 210,62

X. Rozliczenia międzyokresowe kosztów

Rozliczenia międzyokresowe -bierne: kwota 1.136.357,92 zł, ujmuje ona rozliczenia w czasie kosztów konserwacji, zieleni, wywozu odpadów i nieczystości, ubezpieczeń budynków i wyniku finansowego.

Zarząd nie udzielił zabezpieczeń na majątku Spółdzielni.
W Spółdzielni nie wystąpiły zobowiązania warunkowe.

XI. Struktura przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży w %	2016 r.	2017 r.
1. Sprzedaż opodatkowana i pozostała	2,2%	2,1%
2. Przychody eksploatacji zasobów	12,6%	13,2%
3. Zimna woda i odprowadzanie ścieków	15,8%	15,4%
4. Centralne ogrzewanie i podgrzanie wody	30,3%	30,3%
5. Wywóz odpadów i nieczystości	3,5%	3,4%
6. Konserwacja dźwigów	1,0%	1,0%
7. Energia elektryczna	1,2%	1,2%
8. Ubezpieczenie budynków	0,5%	0,5%
9. Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie	3,2%	3,2%
10. Utrzymanie czystości i zieleni	4,5%	4,3%
11. Konserwacje, przeglądy, domofony	4,5%	4,6%
12. Fundusz remontowy	20,7%	20,8%
OGÓLEM	100,0%	100,0%

XII. Zatrudnienie:

Zatrudnienie na dzień	31.12.2017 r.
> etatów	11,4
> pracowników	12

XIII. Informacje dodatkowe:

W Spółdzielni nie dokonano:

- odpisów aktualizujących wartość środków trwałych,
- odpisów aktualizujących wartość zapasów.

**SPÓŁDZIELNIA POSIADA PŁYNNOŚĆ FINANSOWĄ.
NIE ISTNIEJE ZAGROŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁANIA.**