

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

za rok obrotowy 2017

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Nazwa jednostki, adres siedziby, przedmiot działalności oraz nr w rejestrze sądowym

Nazwa : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perkun”

Adres : 04-180 Warszawa ul. Perkuna 56

Regon : 141861253

NIP : 113 2763310

Podstawowy przedmiot działalności:

- 1) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- 2) Wynajem nieruchomości na własny rachunek.

Rejestr sądowy:
KRS NR

Sąd Rejonowy XX Wydział Gospodarczy ,
0000329877

2. Czas działania jednostki określony w akcie założycielskim: nieograniczony. Spółdzielnia działa od 2009 r.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym: 01.01.2017 r.-31.12.2017 r. dane porównawcze dotyczą okresu: 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r.

4. Wskazanie czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne: Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych.

5. Założenie kontynuacji działalności oraz ciągłość stosowanych zasad:

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółdzielnię w okresie co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym, czyli 31 grudnia 2017 roku. Zarząd Spółdzielni nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółdzielnię na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

6. Wskazanie dotyczące sprawozdania finansowego za okres, w którym nastąpiło połączenie:

W roku obrotowym za który sporządzono sprawozdanie finansowe, Spółdzielnia nie połączyła się z żadną jednostką gospodarczą.

7. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego:

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości /tekst jednolity - Dz. U. z

Pauloś

Perkun

2016 r., poz. 1047/. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych w roku obrotowym zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości w sposób zgodny, w szczególności, z postanowieniami rozdziałów 2, 4 i 8 ustawy o rachunkowości. Przyjęte zasady w polityce rachunkowości uwzględniają specyfikę działalności spółdzielni i uregulowania art. 6 punkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity - Dz. U. z 2013 roku poz.1222), z których wynika, iż wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi rozlicza się poprzez ujęcie:

- nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w rozliczeniach międzyokresowych kosztów w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty roku następnego,
- nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w rozliczeniach międzyokresowych przychodów w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku następnego.

W związku ze Stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Komunikat nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 roku (Dz. Urz. Min. Fin. z 2015 r. poz.81) rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2017 Spółdzielnia sporządza w wariantcie porównawczym.

Wykazane w bilansie na koniec roku obrotowego aktywa i pasywa, pomijając te, które wykazano w wartości nominalnej, wyceniono następującymi metodami, wynikającymi z przyjętej polityki rachunkowości:

- 1) wartości niematerialne i prawne według ceny nabycia pomniejszone o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,
- 2) środki trwałe według cen nabycia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz odpisy aktualizujące ich wartość,
- 3) środki trwałe w budowie według kosztów wytworzenia
- 4) zapasy materiałów według cen zakupu,
- 5) produkty w toku produkcji wycenia się w wysokości bezpośrednich kosztów wytworzenia,
- 6) należności w kwotach wymagających zapłaty, z zachowaniem ostrożnej wyceny,
- 7) zobowiązania w kwocie wymagającej zapłaty,
- 8) rozliczenia międzyokresowe wycenia się z zachowaniem ostrożności,
- 9) kapitały i fundusze wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wartości nominalnej,

Warszawa, dnia 31.03.2018 r.

Prezes Zarządu

SM „PERKUN”
Prezes Zarządu

Beata Pienta

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„PERKUN”
04-180 Warszawa, ul. Perkuna 56
NIP 113 276 33 10
(3)

bałosid

II Bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r.

AKTYWA	Stan na dzień	Stan na dzień	PASYWA	Stan na dzień	Stan na dzień
	31.12.2017	31.12.2016		31.12.2017	31.12.2016
1	2	3	4	5	6
A. Aktywa trwałe	8 426 097,70	8 573 835,49	A. Kapitał (fundusz) własny	8 448 093,10	8 543 646,86
I. Wartości niematerialne i prawne	5 966,00	4 991,34	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	8 301 458,84	8 437 114,58
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. fundusz udziałowy	58 400,00	58 800,00
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	5 966,00	4 991,34	3. Fundusz wkładów budowlanych	8 243 058,84	8 378 314,58
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne					
II. Rzeczowe aktywa trwałe	8 420 131,70	8 568 844,15			
1. Środki trwałe	8 420 131,70	8 568 844,15	II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	106 532,28	95 122,77
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	408 625,80	477 045,02	- fundusz zasobowy	54 458,33	43 048,82
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	8 008 795,39	8 086 433,22	- wpisowe	52 073,95	52 073,95
c) urządzenia techniczne i maszyny	2 710,51	5 365,91	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
d) środki transportu			III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
e) inne środki trwałe			- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
2. Środki trwałe w budowie			IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			- tworzone zgodnie z umową (statutem)		
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	- na udziały (akcje) własne		
1. Od jednostek powiązanych			V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			VI. Zysk (strata) netto	40 101,98	11 409,51
3. Od pozostałych jednostek			VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 627 977,95	1 329 208,52
1. Nieruchomości			I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne			1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	- długoterminowa		
- udziały lub akcje			- krótkoterminowa		
- inne papiery wartościowe			3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- udzielone pożyczki			- długoterminowe		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			- krótkoterminowe		
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	II. Zobowiązania długoterminowe		77 902,90
- udziały lub akcje			1. Wobec jednostek powiązanych		

AKTYWA	Stan na dzień		PASywa	Stan na dzień	
	31.12.2017	31.12.2016		31.12.2017	31.12.2016
1	2	3	4	5	6
- inne papiery wartościowe			2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udzielone pożyczki			3. Wobec pozostałych jednostek		77 902,90
- inne długoterminowe aktywa finansowe			a) kredyty i pożyczki		
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- udziały lub akcje			c) inne zobowiązania finansowe		
- inne papiery wartościowe			d) zobowiązania wekslowe		
- udzielone pożyczki			e) inne		77 902,90
- inne długoterminowe aktywa finansowe			III. Zobowiązania krótkoterminowe	1 089 365,16	712 692,83
4. Inne inwestycje długoterminowe			1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			- do 12 miesięcy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			- powyżej 12 miesięcy		
B. Aktywa obrotowe	1 649 973,35	1 299 019,89	b) inne		
I. Zapasy	0,00	0,00	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
1. Materiały			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku			- do 12 miesięcy		
3. Produkty gotowe			- powyżej 12 miesięcy		
4. Towary			b) inne		
5. Zaliczki na dostawy i usługi			3. Wobec pozostałych jednostek	372 651,71	272 357,37
II. Należności krótkoterminowe	242 941,61	230 156,75	a) kredyty i pożyczki		
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	c) inne zobowiązania finansowe		
- do 12 miesięcy			d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	317 459,23	267 068,91
- powyżej 12 miesięcy			- do 12 miesięcy (konto 201)	249 982,76	267 068,91
b) inne			- powyżej 12 miesięcy (kaucje)	67 476,47	
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	f) zobowiązania wekslowe		
- do 12 miesięcy			g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		
- powyżej 12 miesięcy			h) z tytułu wynagrodzeń	5 288,46	5 288,46
b) inne			i) inne (nadpłaty konta 204)	49 204,52	
3. Należności od pozostałych	242 941,61	230 156,75	- z tytułu wniesionych		

kontosid

Pikuk

AKTYWA	Stan na dzień	Stan na dzień	PASYWA	Stan na dzień	Stan na dzień
	31.12.2017	31.12.2016		31.12.2017	31.12.2016
1	2	3	4	5	6
jednostek			wkładów zaliczkowych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	234 037,92	161 921,63	- inne (w tym odpis aktualizujący)	699,50	
- do 12 miesięcy, w tym; (należności z prawomocnymi wyrokami sądowymi)	234 037,92	161 921,63	4. Fundusze specjalne	716 713,45	440 335,46
- od osób uprawnionych			- fundusz remontowy 2017 r.	512 513,35	235 078,05
- powyżej 12 miesięcy, w tym:			- fundusz specjalny utworzony z nadwyżek bilansowych	194 456,10	235 078,05
- od osób uprawnionych			-fundusz na wymianę wodomierzy	9 744,00	205 257,41
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 029,60	5 086,95	IV. Rozliczenia międzyokresowe	538 612,79	538 612,79
c) inne	0,00	1 531,41	1. Ujemna wartość firmy		
d) dochodzone na drodze sądowej (bez prawomocnych wyroków sądowych)	4 874,09	61 616,76	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	538 612,79	538 612,79
III. Inwestycje krótkoterminowe	935 008,11	751 374,93	a) inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	935 008,11	751 374,93	b) inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	c) nadwyżka przychodów nad kosztami (GZM)	538 612,79	538 612,79
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (środki na r-ku bankowym)	935 008,11	751 374,93			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	935 008,11	751 374,93			
- inne środki pieniężne					
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	472 023,63	317 488,21			
- rozliczenia międzyokresowe kosztów	62 032,09	178 666,79			
- fundusz remontowy 2017r.	15 104,84				
- nadwyżka kosztów nad przychodami w GZM za lata ubiegłe	312 285,69				
- nadwyżka kosztów nad przychodami w GZM 2017r.	82 601,01	138 821,42			
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy					
D. Udziały (akcje) własne					
Aktywa razem	10 076 071,05	9 872 855,38	Pasywa razem	10 076 071,05	9 872 855,38

Sporządziła: Anna Bartosiak
Warszawa, 31.03.2018 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"PERKUN"
04-180 Warszawa, ul. Perkuna 56
NIP 113 276 33 10
(8)

Prezes Zarządu

SM PERKUN
Prezes Zarządu
Beata Pienta
Beata Pienta

Bartosiak

Rachunek zysków i strat (wersja porównawcza) sporządzony na dzień 31.12.2017 r.

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		2017	2016
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 987 502,48	2 008 026,39
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	1 987 502,48	2 008 026,39
	a) z opłat	1 947 722,20	2 008 026,39
	b) z działalności własnej	39 780,28	
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia,		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B.	Koszty działalności operacyjnej	2 030 318,21	2 107 747,76
I.	Amortyzacja	10 290,74	6 156,96
II.	Zużycie materiałów i energii	871 671,72	912 141,74
III.	Usługi obce	394 368,69	447 056,83
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	100 402,88	101 018,92
	- podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	205 399,69	199 191,31
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	20 990,14	18 448,31
	- emerytalne		
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	427 194,35	423 733,69
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	2 030 318,21	0,00
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 905 603,13	
	b) z działalności własnej	124 715,08	
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-42 815,73	-99 721,37
D.	Pozostałe przychody operacyjne	6 763,47	4 093,43
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	6 763,47	4 093,43
E.	Pozostałe koszty operacyjne	6 310,57	37 184,68
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		27 531,37
III.	Inne koszty operacyjne	6 310,57	9 653,31
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-42 362,83	-132 812,62
G.	Przychody finansowe	8 721,80	14 993,71
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:	8 721,80	14 993,71
	- 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.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	-33 641,03	-117 818,91
J.	Podatek dochodowy	8 858,00	9 593,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)		
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	82 601,01	138 821,42
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia)		
M.	Zysk (strata) netto (I - J - K + L-Ł)	40 101,98	11 409,51

Sprawozdanie sporządziła: Anna Bartosiak
Warszawa, dnia 31.03.2018 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"PERKUN"
04-180 Warszawa, ul. Perkuna 56
NIP 113 276 33 10
(3)

Prezes Zarządu
SM "PERKUN"
Prezes Zarządu
Beata Pienta
Beata Pienta

bartosiak

V. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Część I – Ogólne dane liczbowe.

1. Zmiany w ciągu roku obrotowego wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz długoterminowych aktywów (inwestycji) finansowych:

a) Środki trwałe - wartość początkowa

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na 01.01.2017 roku	Zwiększenia z tytułu: • nabycia, • aktualizacji • przemieszczenia • inne	Zmniejszenia z tytułu: • sprzedaży • aktualizacji • przemieszczenia • inne	w zł i gr
				Wartość końcowa na 31.12.2017 roku
RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE z tego:	12 854 763,47	0,00	272 125,90	12 582 637,57
1) grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	844 295,20	0,00	51 313,11	792 982,09
2) budynki i bud.	11 990 240,45	0,00	220 812,79	11 769 427,66
3) maszyny i urządzenia	18 243,80	0,00	0,00	18 243,80
4) środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00
5) pozostałe środki trwałe	1 984,02	0,00	0,00	1 984,02
RAZEM ŚRODKI TRWAŁE	12 854 763,47	0,00	0,00	12 582 637,57
6) środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00	0,00

b) Środki trwałe - wartość umorzenia

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych (środków trwałych)	Wartość początkowa na 01.01.2017 roku	Zwiększenia z tytułu: • umorzeń, • aktualizacji • przemieszczenia • inne	Zmniejszenia z tytułu: • sprzedaży • aktualizacji • przemieszczenia • inne	w zł i gr
				Wartość końcowa na 31.12.2017 roku
Umorzenie środków trwałych razem z tego:	4 285 919,32	196 369,31	319 782,76	4 162 505,87
1) grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	367 250,18	17 106,11	0,00	384 356,29
2) budynki i bud.	3 903 807,23	176 607,80	319 782,76	3 760 632,27
3) maszyny i urządzenia	12 877,89	2 655,40	0,00	15 533,29
4) środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00
5) pozostałe środki trwałe	1 984,02	0,00	0,00	1 984,02

c) Środki trwałe – odpis z tytułu utraty wartości

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych (środków trwałych)	Wartość netto na 31.12.2016 roku	w zł i gr
		Wartość netto na 31.12.2017 roku
Środki trwałe w budowie – odpis z tytułu utraty wartości	0,00	0,00

Nie wystąpiły.

d) Wartość netto środków po uwzględnieniu odpisu z tytułu utraty wartości zaprezentowana w bilansie w pozycji Aktywa – II Rzeczowe aktywa trwałe – 1. Środki trwałe

Paulosid

Pikule

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych (środków trwałych)	Wartość netto na 31.12.2016 roku	w zł i gr
		Wartość netto na 31.12.2017 roku
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych razem	8 568 844,15	8 420 131,70
Wartość netto środków trwałych z tego:	8 568 844,15	8 420 131,70
1) grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntu	477 045,02	408 625,80
2) budynki i budowle	8 086 433,22	8 008 795,39
3) maszyny i urządzenia	5 365,91	2 710,51
4) środki transportu	0,00	0,00
5) pozostałe środki trwałe	0,00	0,00
6) środki trwałe w budowie	0,00	0,00

W 2017 r. Spółdzielnia zgodnie z zaleceniami biegłego rewidenta badającego bilans za rok 2016 - dokonała korekty wartości środków trwałych oraz finansujących te środki trwałe funduszy własnych Spółdzielni. Skorygowano wartość gruntów, infrastruktury towarzyszącej oraz ponownie przeliczono umorzenia uwzględniając czas przechodzenia lokali w odrębną własność zgodnie z zleceniami firmy CI&DM Centrum Informacji i Doradztwa Mieszkaniowego z siedzibą w Warszawie ul. Wołoska 52 lok 16 NIP 521-368-06-94 reprezentowanej przez p. Krzysztofa Dzięwiora. W załączeniu - *opinia z dnia 17 marca 2018 r. dotycząca audytu opracowanych przez Spółdzielnię korekt wartości środków trwałych oraz finansujących te środki trwałe funduszy własnych Spółdzielni.*

e) Informacja o wyodrębnieniach działek, lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży według stanu na 31.12.2017 roku.

Wyszczególnienie	Powierzchnia ogółem w m ²	Powierzchnia spółdzielni m ²	Powierzchnia wyodrębniona w m ²
Powierzchnia działek	19 105,00	15 051,06	4 053,94
Powierzchnia lokali mieszkalnych	14 890,65	11 466,25	3 424,40
Powierzchnia lokali użytkowych	115,60	115,60	0,00
Powierzchnia garaży	1 117,20	909,50	207,70

f) Wartości niematerialne i prawne – wartość początkowa

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość początkowa na 31.12.2016 roku	Zwiększenia z tytułu: • nabycia, • aktualizacji • przemieszczenia • inne	Zmniejszenia z tytułu: • sprzedaży • aktualizacji • przemieszczenia • inne	w zł i gr
				Wartość początkowa na 31.12.2017 roku
Wartości niematerialne i prawne razem z tego:	48 536,99	8 610,00	0,00	57 146,99
licencje	48 536,99	8 610,00	0,00	57 146,99

Pikule

Paulosiel

g) Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych (środków trwałych)	Wartość umorzenia na 31.12.2016 roku	Zwiększenia z tytułu: nabycia aktualizacji przemieszczenia inne	Zmniejszenia z tytułu: sprzedaży aktualizacji przemieszczenia inne	w zł i gr
				Wartość umorzenia na 31.12.2017 roku
Umorzenia wartości niematerialnych i prawnych razem z tego:	43 545,65	7 635,34	0,00	51 180,99
licencje	43 545,65	7 635,34	0,00	50 689,49

h) Wartości niematerialne i prawne –wartość netto zaprezentowane w bilansie w pozycji Aktywa – I Wartości niematerialne i prawne– 3. Inne wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych (środków trwałych)	Wartość netto na 31.12.2015 roku	w zł i gr
		Wartość netto na 31.12.2016 roku
Wartość netto niematerialnych i prawnych razem z tego:	4 991,34	5 966,00
licencje	4 991,34	5 966,00

i) Długoterminowe inwestycje na 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Nieruchomości	Wartości niematerialne i prawne	Długoterminowe inwestycje finansowe	Inne inwestycje długoterminowe	zł i gr
					Razem
Saldo otwarcia na 01.01.2017 r. z tego	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość w koszcie wybudowania	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenia, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-Sprzedaż	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Utworzenie odpisu na różnicę pomiędzy odpisem dokonanym a zawartymi umowami	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo zamknięcia na 31.12.2017 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość w koszcie wytworzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nie wystąpiły.

j) Długoterminowe należności na 31.12.2017 r.

Wyszczególnienie wg pozycji bilansowych	Wartość należności na 31.12.2016 roku	Zwiększenia w roku 2017	Zmniejszenia w roku 2017	w zł i gr
				Wartość należności 31.12.2017 roku
Długoterminowe należności: z tego:	0,00	0,00	0,00	0,00

Nie wystąpiły.

Bartosiel

Pikule

2. Grunty użytkowane wieczysto:

Spółdzielnia posiada grunty na 31.12.2017 roku w prawie wieczystego użytkowania w:

a) Działki niezabudowane w Warszawie o powierzchni

I.p.	Adres nieruchomości	Nr działek	Powierzchnia działek
1	0,00	0,00	0,00

b) Działki zabudowane

I.p.	Adres nieruchomości	Nr działek	Powierzchnia działek w m2
1	Perkuna 52	41/5	622,00
2	Perkuna 52	43 i 42/4	6 505,00
3	Perkuna 54	42/7	3 414,00
4	Perkuna 56	42/6	3 871,00
5	Perkuna 58	42/5	4 693,00
RAZEM			19 105,00

Na dzień 31.12.2017 r. w posiadaniu Spółdzielni znajduje się działka nr 41/6 o powierzchni ok. 806 m² nie stanowiąca przedmiotu jej własności z uwagi na jej nieuregulowany stan prawny.

3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu:

Nie wystąpiły.

4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli:

Nie wystąpiły.

5. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Spółdzielnia odstąpiła od tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

6. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego na 31.12.2017 r.: netto zaprezentowane w bilansie w pozycji Pasywa – I Kapitał (fundusz) podstawowy. Zmiany kapitału podstawowego przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	w zł i gr
				Stan na 31.12.2017 roku
Fundusz udziałowy	58 800,00	0,00	400,00	58 400,00
Fundusz wkładów budowlanych	8 378 314,58	0,00	135 255,74	8 243 058,84
RAZEM	8 437 114,58	0,00	135 655,74	8 301 458,84

patosid

Pikule

7. **Zmiany w stanie kapitałów (funduszy) zapasowych** zaprezentowane w bilansie w pozycji Pasywa – II Kapitał (fundusz) zapasowy. Zmiany przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016 roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	w zł i gr
				Stan na 31.12.2017 roku
Wpisowe	52 073,95	0,00	0,00	52 073,95
Fundusz zasobowy	43 048,82	11 409,51	0,00	54 458,33
Razem	95 122,77	11 409,51	0,00	106 532,28

8. **Dane o strukturze niepodzielonego wyniku finansowego za lata ubiegłe na 31.12.2017 r.:**

Zmiany wyniku finansowego za lata ubiegłe przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Niepodzielony wynik finansowy za lata ubiegłe	Zmiany w roku 2016	w zł i gr
			Niepodzielony wynik finansowy za lata ubiegłe
Niepodzielony wynik za lata ubiegłe	0,00	0,00	0,00
RAZEM	0,00	0,00	0,00

Nie wystąpiły.

9. **Propozycje co do sposobu przeznaczenia nadwyżki bilansowej (zysku) za rok 2017**

Zarząd Spółdzielni przedstawił następującą propozycję podziału nadwyżki bilansowej netto za 2017 rok:

	w zł i gr
Nadwyżka bilansowa (zysk) netto	40 101,98
Modernizację i doposażenie placu zabaw	25 000,00
Fundusz zasobowy	15 101,98
RAZEM	40 101,98

10. **Zobowiązania długoterminowe** w 2017 r. nie występują

Wyszczególnienie wg bilansu	Razem zobowiązania na:		z tego zobowiązania płatne:		
	31.12.2016 roku	31.12.2017 roku	powyżej 1 roku do 3 lat na:	powyżej 3 roku do 5 lat na:	powyżej 5 lat na:
			Koniec roku	koniec roku	koniec roku
Zobowiązania długoterminowe razem			zobowiązań długoter- minowych	0,00	0,00
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych				0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tego:				0,00	0,00
Kredyty i pożyczki				0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych				0,00	0,00
pozostałe zobowiązania długoterminowe (kaucje)	77 902,90	0,00		0,00	0,00
RAZEM	77 902,90	0,00		0,00	0,00

Zobowiązania krótkoterminowe przedstawia poniższe zestawienie:

Wyszczególnienie	Okres spłaty			Razem
	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	ponad 5 lat	
Zobowiązania krótkoterminowe	249 982,76		67 476,47	317 459,23
zobowiązania z tytułu dostaw i usług do 1 roku	249 982,76			249 982,76
zobowiązania z tytułu podatków i ZUS				
pozostałe zobowiązania (kaucje) powyżej 1 roku			67 476,47	67 476,47

11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym:

Nie wystąpiły.

12. Odpisy aktualizujące wartość zapasów.

Nie wystąpiły.

13. Dane o należnościach z tytułu opłat eksploatacyjnych i odpisach aktualizujących wartość należności ogółem. Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych według kryterium czasu w przedziałach:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016 r.	Stan na 31.12.2017 r.	Różnica
Do 3 miesięcy	67 456,50	54 477,94	-12 978,56
Od 3 do 6 miesięcy	24 666,39	23 779,93	- 886,46
Od 6 do 12 miesięcy	6 822,14	45 027,17	38 205,03
Powyżej 12 miesięcy	97 777,13	115 626,97	17 849,84
Należności przekazane przez ND 82 dochodzone w postępowaniu egzekucyjnym przez Komornika	27 531,37	27 531,37	0,00
Razem	224 253,53	266 443,38	42 189,85
Kwota bez należności przekazanej przez ND 82 dochodzonej w postępowaniu egzekucyjnym przez Komornika	196 722,16	238 912,01	42 189,85

Zmiany stanu odpisów aktualizujących wartość należności ogółem w 2017 roku kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016 roku	w zł i gr	
		Stan na 31.12.2017 roku	
1 Stan na początek roku	0,00	27 531,37	
2 Zwiększenia	27 531,37		0,00
a) utworzenie odpisów aktualizujących	27 531,37		0,00
3 Zmniejszenia	0,00		0,00
0 rozwiązanie odpisów	0,00		0,00
b) wykorzystanie odpisów	0,00		0,00

14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych zaprezentowanych w bilansie w pozycji Aktywa – IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe:

Bartosz

Gikuk

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016 roku	w z l i g r
		Stan na 31.12.2017 roku
Prenumerata + dostęp on-line		
Koszty ubezpieczeń	5 202,52	5 417,48
Koszty wieczystego użytkowania		
Koszty mediów: co, cw i zw		56 614,61
Koszt podatku od nieruchomości		
RAZEM	5 202,52	62 032,09

a) rozliczenia międzyokresowe czynne – wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016 roku	w z l i g r
		Stan na 31.12.2017 roku
Inne rozliczenia międzyokresowe nadwyżka kosztów nad przychodami z działalności eksploatacyjnej (GZM)	173 464,27	312 285,69
Inne rozliczenia międzyokresowe nadwyżka kosztów nad przychodami na funduszu remontowym Perkuna 52	0,00	15 104,84
Inne rozliczenia międzyokresowe nadwyżka kosztów nad przychodami z działalności eksploatacyjnej (GZM)	138 821,42	82 601,01
RAZEM	312 285,69	409 991,54

b) rozliczenia międzyokresowe bierne:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016 roku	w z l i g r
		Stan na 31.12.2017 roku
Rozliczenia międzyokresowe przyszłych kosztów inwestycyjnych	0,00	0,00
RAZEM	0,00	0,00

Nie wystąpiły.

c) rozliczenia międzyokresowe przychodów – wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi zaprezentowanych w bilansie w pozycji Pasywa – IV Rozliczenia międzyokresowe – 2b Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016 roku	w z l i g r
		Stan na 31.12.2017 roku
Inne rozliczenia międzyokresowe nadwyżka przychodów nad kosztami z działalności eksploatacyjnej (GZM)	538 612,79	538 612,79
RAZEM	538 612,79	538 612,79

d) rozliczenia międzyokresowe przychodów

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016 roku	w z l i g r
		Stan na 31.12.2017 roku
Przychody podlegające rozliczeniu w czasie z tytułu:	0,00	0,00
kosztów zasądzonych wyrokami sądowymi	0,00	0,00
RAZEM	0,00	0,00

Nie wystąpiły.

15. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem rodzaju:

Paulosid

Pikule

		w zł i gr
Wyszczególnienie zobowiązań według ich rodzajów	Forma zabezpieczenia	Wysokość kredytu zabezpieczona zabezpieczeniem według stanu na:
		31 grudnia 2017 roku
Zobowiązania razem:	Hipoteka	0,00
z tego zobowiązania według ich rodzajów:		

Nie wystąpiły.

16. Wykaz zobowiązań warunkowych (w tym udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń także wekslowych):

Zobowiązania warunkowe nie wystąpiły w roku 2016 ani w roku 2017.

Część II – Struktura rzeczowa

1. Struktura rzeczowa i terytorialna (kraj, eksport) przychodów ze sprzedaży produktów, usług i towarów:

Przychody ze sprzedaży netto (bez VAT)	w zł i gr	
	sprzedaż krajowa w roku 2016	sprzedaż krajowa w roku 2017
Razem przychody ze sprzedaży netto:	2 008 026,39	1 987 502,48
1) sprzedaży produktów	2 008 026,39	1 987 502,48
2) sprzedaży usług	0,00	0,00

Spółdzielnia nie prowadzi sprzedaży na eksport.

Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zobowiązana do przedstawienia dwóch wyników.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami, wynikającą z różnicy pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w kwocie 82 601,01 zł. Na ten wynik składa się:

- nadwyżka kosztów nad przychodami na łączną kwotę 82 601,01 zł zaewidencjonowana na czynnych rozliczeniach międzyokresowych
- nadwyżka przychodów nad kosztami na łączną kwotę 0,00 zł zaewidencjonowana na rozliczeniach międzyokresowych przychodów.

Drugi wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni zamknął się nadwyżką bilansową (zyskiem) netto w wysokości 40 101,98 zł. Zysk ten został osiągnięty głównie z najmu miejsc reklamowych, placu zabaw oraz otrzymanych odsetek.

Podatek dochodowy (CIT) wyniósł 8 858,00 zł. Do Walnego Zgromadzenia należy podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej netto w wysokości 40 101,98 zł.

Poniższe Tabele nr 1-3 prezentują:

- dotyczy tabeli nr 1 - stan środków funduszu celowego na dzień 31.12.2017 r. zaprezentowany w bilansie w pozycji Pasywa – III. Zobowiązania krótkoterminowe – pkt. 4 fundusze specjalne,

bałtosid

Opiekę

- dotyczy tabeli nr 2 - stan środków funduszu remontowego na dzień 31.12.2017 r. zaprezentowany w bilansie w pozycji Pasywa - III Zobowiązania krótkoterminowe – 4 fundusze specjalne,
- dotyczy tabeli nr 3 - wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zaprezentowany w bilansie w pozycji Aktywa - IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – nadwyżka kosztów nad przychodami GZM,

Tabela nr 1 prezentuje stan funduszy specjalnych

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2016 roku	w zł i gr
		Stan na 31.12.2017 roku
Fundusze specjalne	205 257,41	194 456,10
Środki na wymianę wodomierzy		9 744,00
RAZEM	205 257,41	204 200,10

W ciężar funduszu odniesiono odpis umorzeniowy gruntu działki 41/5 (Perkuna 52) za lata 2016 i 2017 w kwocie 10 801,31 zł

Tabela nr 2 prezentuje stan środków funduszu remontowego

Paulo sid

Pikube

L.p	FUNDUSZ REMONOWY	Zgodnie z zaleceniami	PLAN NA 2017 R.	Wykonanie na 31-12-2017 r.	Plan budy-nek_52	Wykonanie na 31-12-2017 r.	Plan budy-nek_54	Wykonanie na 31-12-2017 r.	Plan budy-nek_56	Wykonanie na 31-12-2017 r.	Plan budy-nek_58	Wykonanie na 31-12-2017 r.
1.	Bilans otwarcia na 01 stycznia 2017r. - budynki		228 583,42	228 583,42	-134 932,80	151 445,64	151 445,64	-11 466,45	223 537,03	223 537,03		223 537,03
2.	Bilans otwarcia na 01 stycznia 2017r. - miemie wspólne		-27 505,64	-27 505,64	-8 433,06	-6 383,29	-6 383,29	-6 358,72	-6 330,57	-6 358,72		-6 330,57
3.	Korekta błędów z lat ubiegłych zgodna z zaleceniami biegłej wykazana w sprawozdaniu finansowym za 2016 r.		0,00	0,00	7 252,70	-14 312,07	-14 312,07	3 511,26	3 548,11	3 511,26		3 548,11
4.	Naliczenia od 01.01.2017r. do 31.12.2017r.		406 310,94	406 311,27	124 572,42	94 293,36	94 293,36	93 930,48	93 514,68	93 930,48		93 514,68
5.	Nadwyżka bilansowa za 2015 zgodna z uchwałą nr 6/2016 WZ z dnia 23.06.2016		34 000,00	34 000,00	10 424,19	7 890,44	7 890,44	7 860,08	7 825,29	7 860,08		7 825,29
6.	FUNDUSZ REMONOWY RAZEM		641 388,72	641 389,05	-1 116,55	232 934,08	232 934,08	87 476,65	322 094,54	87 476,65		322 094,54
6.1	Prace deklarskie - obróbki blacharskie	aktualnego inspektora	15 000,00	7 506,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 000,00	0,00		7 506,00
6.2	Remont murów przy garażach wraz z iniekcją, naprawa kanałów odpływowych	aktualnego inspektora	40 000,00	23 975,98	0,00	40 000,00	23 975,98	0,00	0,00	0,00		0,00
6.3	Remont balkonów dwóch pionów kl. II Perkuina 56	przeład pięcio-letni	30 000,00	39 460,00	0,00	0,00	0,00	30 000,00	30 000,00	39 460,00		30 000,00
6.4	Naprawa uszkodzonej elewacji tj. spekan i zacieków, uzupełnienie ubytków w tynkach	aktualnego inspektora	10 000,00	28 934,33	0,00	0,00	21 544,05	10 000,00	10 000,00	7 390,28		0,00
6.5	Przełożenie zapadniętej kostki brukowej i naprawa studzienek kanalizacyjnych	aktualnego inspektora	16 000,00	0,00	5 000,00	5 000,00	0,00	3 000,00	3 000,00	0,00		3 000,00
6.6	Wymiana zaworów podpionowych c.d oraz przeniesienie zaworów podpionowych z garaży	dla bezpieczeństwa/ zły stan techniczny	9 000,00	5 299,56	4 500,00	1 500,00	4 276,80	1 500,00	1 500,00	1 022,76		1 500,00
6.7	Montaż oświetlenia awaryjnego w piwnicach	przeład pięcio-letni	6 600,00	0,00	0,00	2 200,00	2 200,00	2 200,00	2 200,00	0,00		2 200,00
6.8	Montaż wyłącznika głównego oraz oświetlenia awaryjnego na klatkach	przeład pięcio-letni	32 400,00	9 348,00	0,00	10 800,00	2 337,00	10 800,00	10 800,00	2 337,00		2 337,00
6.9	Montaż czujnika gazu w piwnicach	przeład pięcio-letni	22 400,00	0,00	8 000,00	4 800,00	4 800,00	4 800,00	4 800,00	0,00		4 800,00
6.10	Wymiana liczników elektrycznych w garażach	przeład pięcio-letni	4 500,00	9 828,00	0,00	1 500,00	2 268,00	1 500,00	1 500,00	2 268,00		2 268,00
6.11	Wymiana zaworów burzowych	aktualnego inspektora	6 000,00	0,00	0,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	2 000,00	0,00		2 000,00
6.12	Czyszczenie pionów kanalizacyjnych	aktualnego inspektora	9 700,00	0,00	3 100,00	2 200,00	2 200,00	2 200,00	2 200,00	0,00		2 200,00
6.13	Remont ogrodzenia, bram i furtok	aktualnego inspektora	30 000,00	6 432,50	9 000,00	1 972,17	7 000,00	1 492,81	7 000,00	1 487,05		7 000,00
6.14	Nadzór inwestorski		7 500,00	3 623,50	1 000,00	2 600,00	1 775,28	2 500,00	1 400,00	1 848,22		1 400,00
6.15	Rezerwa na prace nieprzewidziane		9 000,00	9 572,67	0,00	3 000,00	2 288,89	3 000,00	3 000,00	2 123,48		3 000,00
7.	Łączne wydatki na 31.12.2017 r.		248 100,00	143 980,54	30 600,00	13 988,62	82 600,00	55 682,01	80 500,00	57 936,79		54 400,00
8.	Saldo na dzień 31.12.2017r		393 288,72	497 408,51	-31 716,55	177 252,07	150 334,08	6 976,65	267 694,54	29 639,86		305 721,42

Tabela nr 3 prezentuje wynik GZM na 31.12.2017r.

Wyszczególnienie	PERKUNA 52-58	GARAŻE 52-58	LU 52-58	Razem
A pow. użytkowa m2	14 890,65	1 117,20	115,60	16 123,45
C liczba lokali	199,00	65,00	2,00	266,00
1. Eksploatacja. podst. - BO 2016	253 479,18	22 137,85	1 876,81	277 493,84
2. Wynik roku 2016	-138 821,42	-2 538,30	4 463,75	-136 895,97
Razem BO 2017	114 657,76	19 599,55	6 340,56	140 597,87
Eksploatacja	242 820,60	18 480,69	1 929,77	263 231,06
Schowki	0,00	0,00	0,00	0,00
Utrzymanie czystości	101 852,16	7 643,04	790,68	110 285,88
Naprawy i konserwacje i przeglądy	60 756,96	4 556,76	471,72	65 785,44
Wymiana wodomierzy	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek od nieruchomości	16 241,42	1 291,10	3 384,84	20 917,36
Podatek od nieruchomości część wspólna	454,10	36,30	3,90	494,30
Wieczyste użytkowanie gruntów	75 001,10	6 030,26	799,32	81 830,68
Wieczyste użytkowanie gruntów - część wspólna	1 191,78	89,14	9,26	1 290,18
Ochrona	133 728,00	21 840,00	1 344,00	156 912,00
Wywóz nieczystości	47 598,00	0,00	2 070,00	49 668,00
ZW i kanalizacja	220 907,08	0,00	1 193,79	222 100,87
CO	343 598,12	12 894,80	2 717,40	359 210,32
CW opłata stała	38 967,55	0,00	372,52	39 340,07
CW opłata zmienna	131 485,40	0,00	163,36	131 648,76
Energia elektryczna	35 737,56	2 681,28	277,44	38 696,28
Fundusz Remontowy	375 244,44	28 153,44	2 913,12	406 311,00
Razem Przychody	1 825 584,27	103 696,81	18 441,12	1 947 772,20
Eksploatacja	370 147,15	30 052,36	2 525,17	402 724,68
Schowki	0,00	0,00	0,00	0,00
Utrzymanie czystości	90 987,00	6 826,32	706,32	98 519,64
Naprawy i konserwacje i przeglądy	52 676,93	4 116,87	451,06	57 244,86
Wymiana wodomierzy	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek od nieruchomości	17 035,56	1 348,56	179,88	18 564,00
Podatek od nieruchomości część wspólna	0,00	0,00	0,00	0,00
Wieczyste użytkowanie gruntów	69 534,72	5 514,12	626,64	75 675,48
Wieczyste użytkowanie gruntów - część wspólna	0,00	0,00	0,00	0,00
Ochrona	134 455,74	19 515,97	1 323,08	155 294,79
Wywóz nieczystości	47 598,00	0,00	2 070,00	49 668,00
ZW i kanalizacja	220 907,08	0,00	1 193,79	222 100,87
CO	343 598,12	12 894,80	2 717,40	359 210,32
CW opłata stała	38 967,55	0,00	372,52	39 340,07
CW opłata zmienna	131 485,40	0,00	163,36	131 648,76
Energia elektryczna	12 965,44	966,14	84,16	14 015,74
Fundusz Remontowy	375 244,44	28 153,44	2 913,12	406 311,00
Razem Koszty	1 905 603,13	109 388,58	15 326,50	2 030 318,21
Eksploatacja	-127 326,55	-11 571,67	-595,40	-139 493,62
Schowki	0,00	0,00	0,00	0,00
Utrzymanie czystości	10 865,16	816,72	84,36	11 766,24
Naprawy i konserwacje i przeglądy	8 080,03	439,89	20,66	8 540,58
Wymiana wodomierzy	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek od nieruchomości	-794,14	-57,46	3 204,96	2 353,36
Podatek od nieruchomości część wspólna	454,10	36,30	3,90	494,30
Wieczyste użytkowanie gruntów	5 466,38	516,14	172,68	6 155,20
Wieczyste użytkowanie gruntów - część wspólna	1 191,78	89,14	9,26	1 290,18
Ochrona	-727,74	2 324,03	20,92	1 617,21
Wywóz nieczystości	0,00	0,00	0,00	0,00
ZW i kanalizacja	0,00	0,00	0,00	0,00
CO	0,00	0,00	0,00	0,00
CW opłata stała	0,00	0,00	0,00	0,00
CW opłata zmienna	0,00	0,00	0,00	0,00
Energia elektryczna	22 772,12	1 715,14	193,28	24 680,54
Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik roku	-80 018,86	-5 691,77	3 114,62	-82 596,01
Wyniki narastająco	34 638,90	13 907,78	9 455,18	58 001,86

Wynik GZM na poszczególne nieruchomości na dzień 31.12.2017 r.

patrosid

Pikute

Wyszczególnienie	PERKUNA 52	GARAŻE	LU	Razem Perkuna 52
A pow. użytkowa m2	4 539,95	364,50	38,90	4 943,35
C liczba lokali	70	21	1	92
1. Eksploat. podst. - BO 2016	84 283,08	4 953,90	-45,07	89 191,91
2. Wynik roku 2016	-79 830,95	-3 495,84	2 369,96	-80 956,83
Razem BO 2017	4 452,13	1 458,06	2 324,89	8 235,08
Eksploatacja	89 572,33	7 271,88	818,42	97 662,63
Schowki				0,00
Utrzymanie czystości	31 053,48	2 493,60	266,04	33 813,12
Naprawy i konserwacje i przeglądy	18 523,80	1 486,56	158,76	20 169,12
Wymiana wodomierzy		0,00		0,00
Podatek od nieruchomości	6 447,32	517,56	1 139,04	8 103,92
Podatek od nieruchomości część wspólna	454,10	36,30	3,90	494,30
Wieczyste użytkowanie gruntów	38 317,96	3 075,88	328,36	41 722,20
Wieczyste użytkowanie gruntów - część wspólna	363,34	29,06	3,12	395,52
Ochrona	47 040,00	7 056,00	672,00	54 768,00
Wywóz nieczystości	16 497,00		540,00	17 037,00
ZW i kanalizacja	67 693,90		866,89	68 560,79
CO	103 871,17	4 169,77	890,02	108 930,96
CW opłata stała	11 278,22		161,10	11 439,32
CW opłata zmienna	42 880,56		136,93	43 017,49
Energia elektryczna	10 895,88	874,80	93,36	11 864,04
Fundusz Remontowy	114 406,80	9 185,40	980,28	124 572,48
Razem Przychody	599 295,86	36 196,81	7 058,22	642 550,89
Eksploatacja	113 042,63	9 715,35	612,15	123 370,13
Schowki				0,00
Utrzymanie czystości	27 739,20	2 227,20	237,72	30 204,12
Naprawy i konserwacje i przeglądy	16 084,23	1 622,82	146,47	17 853,52
Wymiana wodomierzy				0,00
Podatek od nieruchomości	7 009,20	562,80	60,00	7 632,00
Podatek od nieruchomości część wspólna				0,00
Wieczyste użytkowanie gruntów	34 643,76	2 781,48	296,88	37 722,12
Wieczyste użytkowanie gruntów - część wspólna				0,00
Ochrona	46 308,34	6 946,25	661,54	53 916,13
Wywóz nieczystości	16 497,00		540,00	17 037,00
ZW i kanalizacja	67 693,90		866,89	68 560,79
CO	103 871,17	4 169,77	890,02	108 930,96
CW opłata stała	11 278,22	0,00	161,10	11 439,32
CW opłata zmienna	42 880,56	0,00	136,93	43 017,49
Energia elektryczna	2 708,44	217,49	23,21	2 949,14
Fundusz Remontowy	114 406,80	9 185,40	980,28	124 572,48
Razem Koszty	604 163,45	37 428,56	5 613,19	647 205,20
Eksploatacja	-23 470,30	-2 443,47	206,27	-25 707,50
Schowki	0,00	0,00	0,00	0,00
Utrzymanie czystości	3 314,28	266,40	28,32	3 609,00
Naprawy i konserwacje i przeglądy	2 439,57	-136,26	12,29	2 315,60
Wymiana wodomierzy	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek od nieruchomości	-561,88	-45,24	1 079,04	471,92
Podatek od nieruchomości część wspólna	454,10	36,30	3,90	494,30
Wieczyste użytkowanie gruntów	3 674,20	294,40	31,48	4 000,08
Wieczyste użytkowanie gruntów - część wspólna	363,34	29,06	3,12	395,52
Ochrona	731,66	109,75	10,46	851,87
Wywóz nieczystości	0,00	0,00	0,00	0,00
ZW i kanalizacja	0,00	0,00	0,00	0,00
CO	0,00	0,00	0,00	0,00
CW opłata stała	0,00	0,00	0,00	0,00
CW opłata zmienna	0,00	0,00	0,00	0,00
Energia elektryczna	8 187,44	657,31	70,15	8 914,90
Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik roku	-4 867,59	-1 231,75	1 445,03	-4 654,31
Wynik narastająco na 31.12.2017 r.	-4 415,46	226,31	3 769,92	3 580,77

patosid

Pienk

Wyszczególnienie	PERKUNA 54	GARAŻE	LU	Razem Perkuna 54
A pow. użytkowa m2	3 488,20	253,60		3 741,80
C liczba lokali	43	15		58
1. Eksploat. podst. - BO 2016	72 361,75	5 124,37		77 486,12
2. Wynik roku 2016	-29 116,78	-713,53		-29 830,31
Razem BO 2017	43 244,97	4 410,84		47 655,81
Eksploatacja	46 102,05	3 360,63		49 462,68
Schowki				0,00
Utrzymanie czystości	23 859,00	1 734,96		25 593,96
Naprawy i konserwacje i przeglądy	14 233,08	1 034,40		15 267,48
Wymiana wodomierzy				0,00
Podatek od nieruchomości	3 850,68	311,44		4 162,12
Podatek od nieruchomości część wspólna				0,00
Wieczyste użytkowanie gruntów	12 853,76	1 107,16		13 960,92
Wieczyste użytkowanie gruntów - część wspólna	279,26	20,24		299,50
Ochrona	28 896,00	5 040,00		33 936,00
Wywóz nieczystości	9 666,00		990,00	10 656,00
ZW i kanalizacja	51 659,65			51 659,65
CO	78 923,88	2 868,98		81 792,86
CW opłata stała	9 300,24			9 300,24
CW opłata zmienna	30 940,11			30 940,11
Energia elektryczna	8 371,68	608,64		8 980,32
Fundusz Remontowy	87 902,64	6 390,72		94 293,36
Razem Przychody	406 838,03	22 477,17	990,00	430 305,20
Eksploatacja	86 787,55	6 845,16		93 632,71
Schowki				0,00
Utrzymanie czystości	21 313,08	1 549,56		22 862,64
Naprawy i konserwacje i przeglądy	10 006,43	969,79		10 976,22
Wymiana wodomierzy				0,00
Podatek od nieruchomości	3 158,40	237,60		3 396,00
Podatek od nieruchomości część wspólna				0,00
Wieczyste użytkowanie gruntów	12 038,40	905,76		12 944,16
Wieczyste użytkowanie gruntów - część wspólna				0,00
Ochrona	29 451,19	4 739,32		34 190,51
Wywóz nieczystości	9 666,00		990,00	10 656,00
ZW i kanalizacja	51 659,65			51 659,65
CO	78 923,88	2 868,98		81 792,86
CW opłata stała	9 300,24	0,00		9 300,24
CW opłata zmienna	30 940,11	0,00		30 940,11
Energia elektryczna	3 265,49	237,44		3 502,93
Fundusz Remontowy	87 902,64	6 390,72		94 293,36
Razem Koszty	434 413,06	24 744,33	990,00	460 147,39
Eksploatacja	-40 685,50	-3 484,53	0,00	-44 170,03
Schowki	0,00	0,00	0,00	0,00
Utrzymanie czystości	2 545,92	185,40	0,00	2 731,32
Naprawy i konserwacje i przeglądy	4 226,65	64,61	0,00	4 291,26
Wymiana wodomierzy	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek od nieruchomości	692,28	73,84	0,00	766,12
Podatek od nieruchomości część wspólna	0,00	0,00	0,00	0,00
Wieczyste użytkowanie gruntów	815,36	201,40	0,00	1 016,76
Wieczyste użytkowanie gruntów - część wspólna	279,26	20,24	0,00	299,50
Ochrona	-555,19	300,68	0,00	-254,51
Wywóz nieczystości	0,00	0,00	0,00	0,00
ZW i kanalizacja	0,00	0,00	0,00	0,00
CO	0,00	0,00	0,00	0,00
CW opłata stała	0,00	0,00	0,00	0,00
CW opłata zmienna	0,00	0,00	0,00	0,00
Energia elektryczna	5 106,19	371,20	0,00	5 477,39
Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik roku	-27 575,03	-2 267,16	0,00	-29 842,19
Wynik narastająco na 31.12.2017 r.	15 669,94	2 143,68	0,00	17 813,62

Pilute

Barbara

Wyszczególnienie	PERKUNA 56	GARAŻE	Razem Perkuna 56
A pow. użytkowa m2	3 468,80	258,60	3 727,40
C liczba lokali	43	15	58
1. Eksploat. podst. - BO 2016	46 320,77	3 250,54	49 571,31
2. Wynik roku 2016	-15 691,60	611,86	-15 079,74
Razem BO 2017	30 629,17	3 862,40	34 491,57
Eksploatacja	62 318,97	4 637,11	66 956,08
Schowki			0,00
Utrzymanie czystości	23 726,76	1 769,16	25 495,92
Naprawy i konserwacje i przeglądy	14 153,16	1 054,80	15 207,96
Wymiana wodomierzy			0,00
Podatek od nieruchomości	3 345,76	269,22	3 614,98
Podatek od nieruchomości część wspólna			0,00
Wieczyste użytkowanie gruntów	12 346,06	1 012,90	13 358,96
Wieczyste użytkowanie gruntów - część wspólna	277,58	20,64	298,22
Ochrona	28 896,00	5 040,00	33 936,00
Wywóz nieczystości	11 181,00		11 181,00
ZW i kanalizacja	56 916,11		56 916,11
CO	79 947,98	2 991,06	82 939,04
CW opłata stała	9 300,28		9 300,28
CW opłata zmienna	31 467,25		31 467,25
Energia elektryczna	8 325,12	620,64	8 945,76
Fundusz Remontowy	87 413,76	6 516,72	93 930,48
Razem Przychody	429 615,79	23 932,25	453 548,04
Eksploatacja	85 471,91	6 977,66	92 449,57
Schowki			0,00
Utrzymanie czystości	21 198,96	1 580,16	22 779,12
Naprawy i konserwacje i przeglądy	13 131,84	1 219,67	14 351,51
Wymiana wodomierzy			0,00
Podatek od nieruchomości	2 865,36	230,64	3 096,00
Podatek od nieruchomości część wspólna			0,00
Wieczyste użytkowanie gruntów	11 843,04	953,28	12 796,32
Wieczyste użytkowanie gruntów - część wspólna			0,00
Ochrona	29 918,92	4 522,63	34 441,55
Wywóz nieczystości	11 181,00		11 181,00
ZW i kanalizacja	56 916,11		56 916,11
CO	79 947,98	2 991,06	82 939,04
CW opłata stała	9 300,28	0,00	9 300,28
CW opłata zmienna	31 467,25		31 467,25
Energia elektryczna	4 295,14	320,12	4 615,26
Fundusz Remontowy	87 413,76	6 516,72	93 930,48
Razem Koszty	444 951,55	25 311,94	470 263,49
Eksploatacja	-23 152,94	-2 340,55	-25 493,49
Schowki	0,00	0,00	0,00
Utrzymanie czystości	2 527,80	189,00	2 716,80
Naprawy i konserwacje i przeglądy	1 021,32	-164,87	856,45
Wymiana wodomierzy	0,00	0,00	0,00
Podatek od nieruchomości	480,40	38,58	518,98
Podatek od nieruchomości część wspólna	0,00	0,00	0,00
Wieczyste użytkowanie gruntów	503,02	59,62	562,64
Wieczyste użytkowanie gruntów - część wspólna	277,58	20,64	298,22
Ochrona	-1 022,92	517,37	-505,55
Wywóz nieczystości	0,00	0,00	0,00
ZW i kanalizacja	0,00	0,00	0,00
CO	0,00	0,00	0,00
CW opłata stała	0,00	0,00	0,00
CW opłata zmienna	0,00	0,00	0,00
Energia elektryczna	4 029,98	300,52	4 330,50
Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00
Wynik roku	-15 335,76	-1 379,69	-16 715,45
Wynik narastająco na 31.12.2017 r.	15 293,41	2 482,71	17 776,12

Pikule

fantosid

Wyszczególnienie	PERKUNA 58	GARAŻE	LU	Razem Perkuna 58
A pow. użytkowa m2	3 393,70	240,50	76,70	3 710,90
C liczba lokali	43	14	1	58
1. Eksploat. podst. - BO 2016	50 513,58	8 809,04	1 921,88	61 244,50
2. Wynik roku 2016	-14 182,10	1 059,20	2 093,79	-10 789,11
Razem BO 2017	36 331,48	9 868,24	4 015,67	50 215,39
Eksploatacja	44 827,25	3 211,07	1 111,35	49 149,67
Schowki				0,00
Utrzymanie czystości	23 212,92	1 645,32	524,64	25 382,88
Naprawy i konserwacje i przeglądy	13 846,92	981,00	312,96	15 140,88
Wymiana wodomierzy		0,00		0,00
Podatek od nieruchomości	2 597,66	192,88	2 245,80	5 036,34
Podatek od nieruchomości część wspólna				0,00
Wieczyste użytkowanie gruntów	11 483,32	834,32	470,96	12 788,60
Wieczyste użytkowanie gruntów - część wspólna	271,60	19,20	6,14	296,94
Ochrona	28 896,00	4 704,00	672,00	34 272,00
Wywóz nieczystości	10 254,00		540,00	10 794,00
ZW i kanalizacja	44 637,42		326,90	44 964,32
CO	80 855,09	2 864,99	1 827,38	85 547,46
CW opłata stała	9 088,81		211,42	9 300,23
CW opłata zmienna	26 197,48		26,43	26 223,91
Energia elektryczna	8 144,88	577,20	184,08	8 906,16
Fundusz Remontowy	85 521,24	6 060,60	1 932,84	93 514,68
Razem Przychody	389 834,59	21 090,58	10 392,90	421 318,07
Eksploatacja	84 845,06	6 514,19	1 913,02	93 272,27
Schowki				0,00
Utrzymanie czystości	20 735,76	1 469,40	468,60	22 673,76
Naprawy i konserwacje i przeglądy	13 454,43	304,59	304,59	14 063,61
Wymiana wodomierzy				0,00
Podatek od nieruchomości	4 002,60	317,52	119,88	4 440,00
Podatek od nieruchomości część wspólna				0,00
Wieczyste użytkowanie gruntów	11 009,52	873,60	329,76	12 212,88
Wieczyste użytkowanie gruntów - część wspólna				0,00
Ochrona	28 777,29	3 307,77	661,54	32 746,60
Wywóz nieczystości	10 254,00		540,00	10 794,00
ZW i kanalizacja	44 637,42		326,90	44 964,32
CO	80 855,09	2 864,99	1 827,38	85 547,46
CW opłata stała	9 088,81	0,00	211,42	9 300,23
CW opłata zmienna	26 197,48		26,43	26 223,91
Energia elektryczna	2 696,37	191,09	60,95	2 948,41
Fundusz Remontowy	85 521,24	6 060,60	1 932,84	93 514,68
Razem Koszty	422 075,07	21 903,75	8 723,31	452 702,13
Eksploatacja	-40 017,81	-3 303,12	-801,67	-44 122,60
Schowki	0,00	0,00	0,00	0,00
Utrzymanie czystości	2 477,16	175,92	56,04	2 709,12
Naprawy i konserwacje i przeglądy	392,49	676,41	8,37	1 077,27
Wymiana wodomierzy	0,00	0,00	0,00	0,00
Podatek od nieruchomości	-1 404,94	-124,64	2 125,92	596,34
Podatek od nieruchomości część wspólna	0,00	0,00	0,00	0,00
Wieczyste użytkowanie gruntów	473,80	-39,28	141,20	575,72
Wieczyste użytkowanie gruntów - część wspólna	271,60	19,20	6,14	296,94
Ochrona	118,71	1 396,23	10,46	1 525,40
Wywóz nieczystości	0,00	0,00	0,00	0,00
ZW i kanalizacja	0,00	0,00	0,00	0,00
CO	0,00	0,00	0,00	0,00
CW opłata stała	0,00	0,00	0,00	0,00
CW opłata zmienna	0,00	0,00	0,00	0,00
Energia elektryczna	5 448,51	386,11	123,13	5 957,75
Fundusz Remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik roku	-32 240,48	-813,17	1 669,59	-31 384,06
Wynik narastająco na 31.12.2017 r.	4 091,00	9 055,07	5 685,26	18 831,33

Pilute

baufond

2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe i inwestycje długoterminowe:

Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych, w tym środków trwałych w budowie oraz długoterminowych inwestycji w mieszkania w budynku nie wystąpiły.

Tytuł	w zł i gr	
	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku	Rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku
Utrata wartości środków trwałych w budowie i długoterminowe inwestycje w mieszkania w budynku	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące wartość środków trwałych dokonane w okresie, razem	0,00	0,00
- nierozliczony koszt budynku	0,00	0,00
- obniżenie ceny sprzedaży	0,00	0,00
Utworzenie odpisu aktualizującego na różnicę pomiędzy utworzonym odpisem w	0,00	0,00
Rozwiązanie odpisu dotyczącego ceny sprzedaży	0,00	0,00

3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów:

Nie wystąpiły.

4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym:

Nie wystąpiły.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym

Treść	w zł i gr		
	GZM	Działalność opodatkowana	Razem
Przychody ogółem:	1 827 576,35	175 411,40	2 002 987,75
I. Przychody operacyjne	1 825 584,27	161 918,21	1 987 502,48
II. Pozostałe przychody operacyjne	0,00	6 763,47	6 763,47
III. Przychody finansowe	1 992,08	6 729,72	8 721,80
Przychody nie stanowiące przychodu podatkowego 2017 r.	0,00	0,00	0,00
1. rozwiązanie odpisu aktualizującego należności	0,00	0,00	0,00
2. wynik na działalności GZM z 2016- nadwyżka przychodów nad kosztami rozliczona w wyniku roku 2017	0,00	0,00	0,00
3. odsetki otrzymane od należności czynszowych -lokale mieszkalne	0,00	0,00	0,00
4. zwrot kosztów zastępstwa procesowego i sądowych dotyczącego lokali mieszkalnych	0,00	0,00	0,00
5. korekta przychodów o rozliczenie mediów za II półrocze 2017 dokonane w 01/2018	0,00	0,00	0,00
Przychody stanowiące przychód podatkowy roku 2017	0,00	0,00	0,00
1. korekta przychodów bilansowo ujęta w księgach w roku 2016 a dokonana w 01/2017 roku o rozliczenie mediów	0,00	0,00	0,00
Przychody do CIT 8 za 2017 r.	1 827 576,35	168 761,02	1 996 224,28
struktura przychodów	91,24%	8,76%	100%

bartosid

Przebieg

Treść	w zł i gr		
	GZM	Działalność opodatkowana	Razem
Koszty ogółem:	1 905 603,13	131 025,65	2 036 628,78
I. Koszty operacyjne	1 905 603,13	124 715,08	2 030 318,21
II. Pozostałe koszty operacyjne	0,00	6 262,86	6 262,86
III. Koszty finansowe	0,00	47,71	47,71
Koszty zwiększające koszty uzyskania przychodów 2017 r, w tym:	0,00	0,00	0,00
1. wypłacone wynagrodzenie w 2017 r.	0,00	0,00	0,00
2. składki pracodawcy uregulowane w 2017 r.	0,00	0,00	0,00
3. wypłacone umowy zlecenia w 2017 r.	0,00	0,00	0,00
4. uregulowane ryczałty samochodowe	0,00	0,00	0,00
5. rozliczane bilansowo a dla celów podatkowych według struktury przychodów	0,00	0,00	0,00
6. korekta podatku vat naliczonego rozliczana bilansowo	0,00	0,00	0,00
7. korekty kosztów lata ubiegłe	0,00	0,00	0,00
8. wypłacone wynagrodzenie	0,00	0,00	0,00
9. sprzedaż roku objętych odpisem aktualizującym wartość w 2016 r.	0,00	0,00	0,00
Koszty nie stanowiące kosztów podatkowych roku 2016, w tym:	0,00	2 236,87	2 236,87
nadwyżka kosztów nad przychodami za rok 2016 rozliczona w wyniku za 2017	0,00	0,00	0,00
niewypłacone wynagrodzenia w terminie w roku 2017 za rok 2018	0,00	0,00	0,00
niezapłacone składki płatnika w roku 2017 za rok 2017	0,00	0,00	0,00
niewypłacone ryczałty samochodowe w roku 2017 za 2017	0,00	0,00	0,00
niewypłacone wynagrodzenie z umów zleceń w 2017 za 2017	0,00	0,00	0,00
opłata pfron za rok 2017	0,00	0,00	0,00
odsetki budżetowe	0,00	0,00	0,00
koszty 520/550 rozliczane bilansowo a podatkowo według struktury przychodów dla CIT	0,00	0,00	0,00
naliczone odsetki ustawowe od zobowiązań wobec dostawców	0,00	0,00	0,00
reprezentacja	0,00	251,57	251,57
pozostałe koszty operacyjne koszty komornicze	0,00	0,00	0,00
pozostałe koszty operacyjne odpisy aktualizujące należności	0,00	0,00	0,00
pozostałe koszty operacyjne –odpisane należności	0,00	478,10	478,10
odpis aktualizujący wartość lokali mieszkalnych	0,00	0,00	0,00
Pozostałe koszty operacyjne inne (koszty WZC)	0,00	1 507,20	1 507,20
Koszty uzyskania przychodu do CIT 8 za 2017 rok	1 905 603,13	128 788,78	2 034 391,91
<u>DOCHÓD/STRATA PODATKOWA</u>	-78 026,78	46 622,62	-31 404,16
Odliczenia od dochodu	0,00	0,00	0,00
Dochód do opodatkowania	0,00	46 622,62	46 622,62
Podatek dochodowy (19%)	0,00	8 858,00	8 858,00
12. Podatek dochodowy wykazany w RZiS	0,00	8 858,00	0,00

6. Informacja o kosztach rodzajowych, w tym o kosztach wytworzenia produktów i usług na własne potrzeby:

Wyszczególnienie kosztów	w zł i gr	
	Koszty wg rodzajów za rok:	
	za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku	za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku
Razem koszty operacyjne według rodzajów:	2 107 747,76	2 030 318,21
a) amortyzacja	6 156,96	10 290,74
b) zużycie materiałów i energii	912 141,74	871 671,72
c) usługi obce	447 056,83	394 368,69

Paulo

Alene

Wyszczególnienie kosztów	w zł i gr	
	Koszty wg rodzajów za rok:	
	za okres od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku	za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku
d) podatki i opłaty	101 018,92	100 402,88
e) wynagrodzenia	199 191,31	205 399,69
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	18 448,31	20 990,14
- emerytalne		
g) pozostałe koszty rodzajowe	423 733,69	427 194,35
w tym: koszty wytworzenia produktów i usług na własne potrzeby	0,00	0,00

Część III - Objaśnienia struktury środków pieniężnych do sprawozdania przepływu środków pieniężnych:

Zgodnie z art. 45, ust. 3. Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości Spółdzielnia nie jest zobowiązana do sporządzania rachunku przepływów pieniężnych.

Wyszczególnienie	w zł i gr	
	Stan na:	
	31 grudnia 2016 roku	31 grudnia 2017 roku
Środki pieniężne i inne krótkoterminowe aktywa finansowe - razem	751 374,93	935 008,11
1) środki pieniężne w kasie	0,00	0,00
2) środki pieniężne na rachunkach bankowych	751 374,93	935 008,11

Stan środków pieniężnych na koniec roku, w porównaniu z ich stanem na początku roku jest wyższy o 183 633,18 zł.

Część IV

1. Charakter i cel gospodarczy zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie

Spółdzielnia nie posiada istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie, których ujawnienie byłoby niezbędne dla oceny jej sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego.

2. Istotne transakcje zawarte przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

Nie wystąpiły.

3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe:

przeciętna liczba zatrudnionych w osobach

Wyszczególnienie wg grup zawodowych	Za rok poprzedni		Za rok obrotowy	
	ogółem	w tym kobiety	ogółem	w tym kobiety
Zatrudnienie razem				
z tego:				
1) pracownicy na stanowiskach bezpośrednio produkcyjnych	0	0	0	0
2) pracownicy obsługi, kierownictwa	1	1	2	2

bartosid

Piekuc

4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących:

Wynagrodzenia brutto	w zł i gr	
	za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 roku	za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017 roku
Zarząd Spółdzielni	86 400,00	86 400,00
Pracownicy obsługi		15 444,44
Wynagrodzenia, razem	86 400,00	101 844,44

5. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących:

Nie wystąpiły.

6. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych:

Wynagrodzenie netto podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłacone lub należne za rok zakończony dnia 31 grudnia 2016 roku i dnia 31 grudnia 2017 roku w podziale na rodzaje usług:

Rodzaj usługi	w zł i gr	
	za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 roku	za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 roku
Badanie rocznego sprawozdania finansowego	0,00	6 519,00
Inne usługi poświadczające	0,00	0,00
Usługi doradztwa podatkowego	0,00	0,00
Pozostałe usługi	0,00	0,00
Razem	0,00	6 519,00

Działając na podstawie § 90 ust. 2 Statutu, Rada Nadzorcza dokonała wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017 firmę audytorską Biuro Audytorsko-Księgowe Alicja Małek Spółka z o.o. z siedzibę w Warszawie wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 2988.

CZĘŚĆ V

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego:

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do dnia 31.03.2018 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym:

Do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy, to jest do 31.03.2018 roku nie wystąpiły zdarzenia, które nie zostały, a powinny być ujęte w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.

bałtosia

Pikute

3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym:

Sprawozdanie finansowe za bieżący i poprzedni rok obrotowy sporządzono stosując identyczne zasady (politykę) rachunkowości.

4. Porównywalność danych finansowych za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy:

Dane finansowe za rok poprzedzający z danymi sprawozdania finansowego za bieżący rok obrotowy są porównywalne.

CZEŚĆ VI

Spółdzielnia nie uczestniczy we wspólnych przedsięwzięciach, nie posiada udziałów w innych podmiotach gospodarczych i nie posiada powiązań kapitałowych z innymi podmiotami na terenie kraju, Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

CZEŚĆ VII

Spółdzielnia nie podlegała połączeniu w trakcie 2017 roku.

CZEŚĆ VIII

Zarząd Spółdzielni nie stwierdza na dzień podpisania sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Spółdzielnię na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

CZEŚĆ IX

Inne informacje niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni jednostki nie wystąpiły.

Warszawa, dnia 31.03.2018 r.

Sporządziła:
Anna Bartosiak



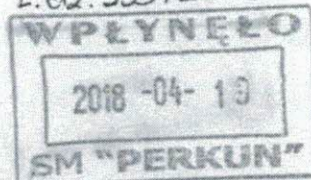
Spółdzielnia Mieszkaniowa
"PERKUN"
04-180 Warszawa, ul. Perkuna 56
NIP 113 276 33 10
(3)

Prezes Zarządu

SM „PERKUN”
Prezes Zarządu

Beata Pienta

L. cz. 955/2018



Warszawa 17 marzec 2018 rok

CI&DM CENTRUM INFORMACJI
I DORADZTWA MIESZKANIOWEGO Sp. z o.o.
02-583 Warszawa ul. Wołoska 52 lok.16
Tel. 22 848-05-04 fax 22 844-80-23
NIP 521-368-06-94 REGON 147466960

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„PERKUN”
ul. Perkuna 56
04-180 Warszawa

OPINIA

Dotycząca audytu opracowanych przez Spółdzielnię korekt wartości środków trwałych oraz finansujących te środki trwale funduszy własnych spółdzielni

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze
3. Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości
4. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawych
5. Stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego. (Komunikat nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 roku)

Wprowadzenie

a) Środki trwałe

Główną częścią środków trwałych spółdzielni stanowią budynki mieszkalne lub użytkowe oraz związane z nimi grunty bądź prawo wieczystego użytkowania gruntów, z których korzystają członkowie spółdzielni lub właściciele odrębnej własności lokalu, niebędący członkami spółdzielni.

Budynki, lokale, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczego zasobu mieszkaniowego lub służące prowadzonej przez spółdzielnię działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej nie podlegają, zgodnie z art.16c ust. 1 pkt 2 ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych, amortyzacji podatkowej. Także księgowo, zgodnie z dyspozycją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, są one umarzane (odpisy obciążają fundusze, z których sfinansowano środki trwałe), nie zaś amortyzowane w ciężar kosztów.

b) Środki trwałe zaliczane do zasobu mieszkaniowego

W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych występuje pojęcie „zasobu mieszkaniowego”, ale nie jest

zdefiniowane. Definicję taką zawiera pismo MF z 5.03.2008 r. (DD68213-438/II/KWW/07/MB7/82) będące urzędowa interpretacją.

W myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych termin „nieruchomości” oznacza lokale mieszkalne i przeznaczone na inne cele, znajdujące się w domach mieszkalnych. Zgodnie zaś z KŚT przez domy mieszkalne rozumie się domy, w których większość lokali służy celom mieszkaniowym. Do zasobu mieszkaniowego, w myśl ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, nie zalicza się lokali użytkowych.

c) Wartość bilansowa (netto) budynków i gruntów

Budynki i związane z nimi grunty, sfinansowane z wkładów mieszkaniowych (budowanych do 31.07.2007 r.), stanowią własność spółdzielni. Lokatorzy posiadają natomiast w tych budynkach spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W wielu jednak budynkach spółdzielni własność części lokali została wyodrębniona aktem notarialnym. W takim przypadku część budynku oraz gruntu, odpowiadająca udziałowi powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, jest własnością lokatora (lokatorów), a tylko pozostała część – własnością spółdzielni (art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali). W bilansie wykazuje się wówczas jedynie tę część wartości netto budynku i/lub gruntu, która stanowi własność spółdzielni. Wyodrębnione lokale nie podlegają w spółdzielni ewidencji pozabilansowej, jednak zgodnie z art. 17 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnie są zobowiązane prowadzić rejestr lokali, dla których założono oddzielne księgi wieczyste. Wyodrębnienie własności lokalu w budynku spółdzielni następuje zgodnie z art. 12 ust. 1 i 17 ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

W razie wyodrębnienia własności lokali następuje częściowa likwidacja środka trwałego (proporcjonalna do udziałów w nieruchomości). W identycznych proporcjach zmniejszeniu ulega wartość początkowa gruntu a także wartość wszelkich budowli, urządzenia terenu, dróg, chodników itp. przypadającego na lokal. Zmniejsza się też proporcjonalnie dotychczasowe umorzenie budynku, przypadające na wyodrębniony lokal oraz umorzenie budowli.

Wyodrębnienie własności lokalu powoduje zarazem zmniejszenie funduszu wkładów budowlanych oraz ew. innych funduszy, z których sfinansowano część wartości początkowej danego budynku

Ewentualne różnice wpływają na zmniejszenie funduszy, z których w części finansowano budowę budynku.

d) Zgodność wartości bilansowej środków trwałych z funduszem wkładów mieszkaniowych, budowlanych lub zasobowym

Z uwagi na źródła finansowania nabycia budynków oraz gruntu i innych obiektów ich wartość netto powinna znaleźć odzwierciedlenie w funduszu wkładów budowlanych bądź w funduszu zasobowym. Umorzenie tych środków trwałych zmniejsza te fundusze. Stanowisko Komitetu zwraca uwagę na potrzebę uzgodnienia na dzień bilansowy wysokości funduszu wkładów mieszkaniowych, prezentowanych w pasywach bilansu, z wartością netto wykazanych w aktywach bilansu środków trwałych sfinansowanych z tych funduszy. Jeżeli zgodność taka nie zachodzi, to konieczne jest ustalenie, z jakich źródeł (funduszy) dany budynek czy był

finansowany oraz czy jego umorzenie prawidłowo zmniejszyło właściwy fundusz. Uzgodnienia wymagają w szczególności zapisy dokonane na stronie Wn kont 01 „Środki trwałe” i Ma konta 07 „Umorzenie środków trwałych” z zapisami strony Wn i Ma kont zespołu 8 „Fundusze”.

W razie niemożności uzgodnienia wartości netto odpowiednich środków trwałych z funduszami, mimo dołożenia należytej staranności można by za zgodą zarządu przenieść ewentualne różnice z kont 80-2 Fundusz wkładów mieszkaniowych” na konto 81-1 „Fundusz zasobowy”.

e) Amortyzacja środków trwałych

Środki trwałe, w tym budynki niemieszkalne niezaliczane do zasobu mieszkaniowego i niesłużące z działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię, podlegają amortyzacji bilansowej i podatkowej na ogólnych zasadach wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Potwierdza to pismo IS w Poznaniu z 22.02.2016 r. (ILPB4/4510-1-610/15-5/DS.):

Spółdzielnie mieszkaniowe nie mogą dokonywać odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych, które zaliczane są do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służą ich działalności społeczno-wychowawczej. (...) W przypadku, gdy środek trwały stanowiący własność spółdzielni, np. pawilon handlowo-usługowy jest w części wykorzystywany na działalność usługową (część handlowo-usługowa wraz z udziałem hali garażowej) (...) to ta część może być podatkowo amortyzowana (...), a druga część przeznaczona na działalność społeczno-wychowawczą spółdzielni (...) nie podlega tej amortyzacji. Spółdzielnia jest zobowiązana do określenia, od jakiej części wartości początkowej będzie dokonywać tej amortyzacji a od jakiej nie. Dlatego też należy ustalić proporcje powierzchni tej części, która będzie amortyzowana, oraz części niepodlegającej odpisom amortyzacyjnym w ogólnej powierzchni środka trwałego (...). Podstawą dokonywanych odpisów amortyzacyjnych będzie, więc część wartości początkowej całego budynku ustalona proporcjonalnie do udziału, jaki przypada na lokale przeznaczone do działalności gospodarczej, w tym udziału w hali garażowej, natomiast część wartości początkowej budynku przeznaczona na działalność społeczno-wychowawczą spółdzielni nie będzie podlegała amortyzacji.

Lokale użytkowe, znajdujące się w budynkach mieszkalnych lub służących działalności społeczno-oświatowo-kulturalnej nie są jednak amortyzowane, gdyż przedmiotem amortyzacji (umorzenia) jest obiekt (budynek), a nie poszczególne, znajdujące się w nim lokale. Nie uznaje się za koszt uzyskania amortyzacji naliczonej od tej części wartości **budynku użytkowego**, do której lokatorzy mają Spółdzielcze własnościowe prawo lub prawo odrębnej własności, a która to wartość odpowiada poniesionym wydatkom na nabycie lub wytworzenie we własnym zakresie tych środków, zwróconym spółdzielni w formie wkładów budowlanych bądź przez właścicieli lokali użytkowych (art 16 ust 1 pkt 48 ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych.)

f) Fundusze własne spółdzielni

Zasadniczymi funduszami własnymi spółdzielni są, zgodnie z art. 78 Prawo spółdzielcze w zw. z art. 1 ust. 7 ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych:

- fundusz udziałowy, powstały z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej oraz innych źródeł określonych we właściwych przepisach (konto 80-0),
- fundusz zasobowy, powstały z wpłat wpisowego przez członków, części nadwyżki bilansowej oraz innych źródeł określonych we właściwych odrębnych przepisach (konto 81-0),

a – w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – także:

- fundusz wkładów mieszkaniowych (konto 80-1) oraz
- fundusz wkładów budowlanych (konto 80-2)

Statut spółdzielni może przewidywać tworzenie także innych funduszy własnych np. funduszu inwestycyjnego.

g) Fundusz wkładów mieszkaniowych i fundusz wkładów budowlanych

Oba fundusze powstają w związku z realizacją podstawowego celu spółdzielni, jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej członków w formie udostępnienia lokali mieszkalnych, do których członkowie posiadają prawo lokatorskie lub własnościowe (do 30.07.2007 r.), Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Natomiast Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji; jest to ograniczone prawo rzeczowe. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także skład budowlany, lecz dopóki prawo to nie wygaśnie, dopóty zbycie samego wkładu jest nieważne.

Obowiązek tworzenia funduszu wkładów mieszkaniowych i funduszu wkładów budowlanych wynika z art. 9 ust. 1 i art. 10 ust. 2 ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Uprzednio - do 24.04.2001 r. - wynikał on z art. 208 § 1 Prawo spółdzielcze, a potem - do 30.07.2007 r. z art. 17 ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

Fundusz wkładów mieszkaniowych i fundusz wkładów budowlanych - zgodnie ze stanowiskiem Komitetu - mają charakter funduszu podstawowego spółdzielni. Wynika to stąd, że równowartość wniesionych przez członków spółdzielni wkładów mieszkaniowych lub budowlanych bądź nabytych wkładów budowlanych wraz ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu reprezentuje ich prawa spółdzielcze do lokali. Nie jest to zobowiązanie spółdzielni wobec tych osób, bo w świetle art. 3 ust. 1 pkt 20 ustawy wkłady mieszkaniowe oraz budowlane nie spełniają warunków ujęcia, jako zobowiązań, ponieważ na dzień bilansowy nie wystąpiły zdarzenia przeszłe, z których wynika obowiązek wykonania świadczeń. Fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych odzwierciedlają na dzień bilansowy sumę wniesionych do spółdzielni

wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, z których sfinansowano budowę przyznaną członkom lokali, pomniejszoną o umorzenie środków trwałych sfinansowanych z tych wkładów i skutki wykupu lokali. Warunkiem objęcia spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu jest wniesienie wkładu na sfinansowanie budowy lokalu i akceptowanie przez członka spółdzielni faktu, że po wybudowaniu lokal pozostaje w majątku (aktywach) spółdzielni - do czasu wystąpienia okoliczności uzasadniających w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zmianę tego stanu, na przykład wobec ustanowienia odrębnej własności lokalu - a członek spółdzielni będzie korzystał z lokalu, do którego posiada spółdzielcze prawa.

Aby ułatwić analizę stanów tych funduszy, celowe jest prowadzenie, dla każdego z nich dwóch odrębnych kont syntetycznych. Na koncie Wn ewidencjonowane są umorzenia środków trwałych sfinansowanych z wkładów, na koncie Ma zaś ujmuje się zwiększenia i zmniejszenia funduszu spowodowane innymi niż umorzenie zdarzeniami. W bilansie stan obu tych kont wskazuje się *per saldo*.

W momencie ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu kwota tych funduszy jest, co do zasady równa początkowej wartości nieruchomości, w której to lokale się znajdują, przyjętych do ewidencji środków trwałych spółdzielni.

Niestety zarówno sposoby ewidencji, jak i samo pojęcie „wkładów mieszkaniowych” czy „wkładów budowlanych” w spółdzielniach wielokrotnie się zmieniało.

I tak m.in.:

- wpłata przez lokatora kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na budowę budynku zwiększała uprzednio fundusz zasobowy i nie była zaliczana do wkładów mieszkaniowych,
- umorzenie kredytu (dotacji) na lokale lokatorskie zwiększało fundusz zasobowy,
- dotacje otrzymane w celu wcześniejszej spłaty kredytu na lokal własnościowy ewidencjonowany na koncie wkładów budowlanych.

Ustawą z 7.07.1994 r. o zmianę ustawy Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych ustaw zobowiązano spółdzielnię (art. 11) do ustalenia wysokości i wprowadzenia do ksiąg rachunkowych wkładu mieszkaniowego każdego członka według zasad określonych w art. 218 § 3 Prawo spółdzielcze i powiadomienia o tym członka spółdzielni do 31.12.1995 r. Zgodnie z tym przepisem wniesiony wkład mieszkaniowy odpowiada różnicy między kosztem budowy przypadające na dany lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych, polegającą na umorzeniu części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

Od 1995 r. spłata kredytu zwiększa, zatem wkład mieszkaniowy (do tego czasu była ewidencjonowana na koncie funduszu zasobowego).

W przypadku lokali, do których lokator posiadał w Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - w myśl art. 226, ustawy PRAWO SPÓLDZIELCZE obowiązującego do 15.01.2003 r. - wkład budowlany był ustalany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

Wartość netto poszczególnych budynków powinna, co do zasady, równać się sumie wkładów mieszkaniowych i budowlanych lokatorów mieszkających w tych budynkach. Jeżeli zgodność taka nie zachodzi, różnica tych wartości wymaga wyjaśnienia i w miarę potrzeb wyksięgowania.

Opracowanie

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PERKUN” w uzgodnieniu z zleceniobiorcą dokonała pełnej weryfikacji wartości środków trwałych, umorzeń środków trwałych, przeniesień wartości środków trwałych w własność odrębną.

Opracowania te w postaci załączników po ich zweryfikowaniu stanowią integralną część wydanej opinii, a mianowicie:

- zestawienie wkładów budowlanych Perkuna 52, 54, 56, 58,
- zestawienie powierzchni budynków i infrastruktury towarzyszącej,
- zestawienie wkładów budowlanych budynków Perkuna 52,54,56,58
- zestawienie w czasie wyodrębnień lokali,
- zestawienie wartości wkładów, gruntów i budowli uwzględniające wyodrębnienia,
- analityczne zestawienie wartości wkładów uwzględniające wyodrębnienia, umorzenia wraz z infrastrukturą korygowana umorzeniami.

Powyższe analizy sporządzone przez Spółdzielnię muszą skutkować dokonaniem stosownych korekt a księgach rachunkowych spółdzielni. Po ich weryfikacji uważam, że załącznik mówiący o wynikających z powyższych zestawień wymaganych korekt jest prawidłowy.

W wyniku ponownego rozliczenia układu aktywów i pasywów ksiąg rachunkowych Spółdzielni w korespondencji z umorzeniami i przeniesieniami nie tylko wartości poszczególnych lokali, ale również infrastruktury towarzyszącej i gruntów, stanowią w chwili obecnej podstawę do dokonania stosownych korekt w miesiącu grudniu 2017 roku, tak by sprawozdanie finansowe Spółdzielni sporządzone za rok 2017 uwzględniało zalecenia Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego. (Komunikat nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 roku).

Uważam, że Spółdzielnia dołożyła należytej staranności w zakresie inwentarza, ponownego przeliczenia umorzeń, uwzględniła w czasie proces przechodzenia lokali w własność odrębną a co najważniejsze stosownie do tych gospodarczych zdarzeń, skorygowała wartość infrastruktury towarzyszącej.

Klasyfikację korekt poszczególnych kont księgowych uważam za prawidłową