

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„JEDYNKA”

ul. Środkowa 3

53-662 Wrocław

NIP: 896-10-00-040

REGON 001289379

KRS 0000169073

**DODATKOWE INFORMACJE
I OBJAŚNIENIA
za 2017**

Wrocław, 30-03-2018r.

W ujęciu szczegółowym dodatkowo informacje i objaśnienia obejmują:

Dział I

INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierających stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

Wartość początkowa środków trwałych

Grupa rodzajowa środków trwałych	Stan na początek roku	Zwiększenia			Zmniejszenia			Stan na koniec roku
		Aktualizacja	Przychody	Przemieszczenie	Aktualizacja	Rozchody	Przemieszczenie	
Grunty własne	468 476,91	0,00	0,00	0,00	0,00	6 832,35	0,00	461 644,56
prawo wiecz. użyt.k.grunt.	167 001,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	167 001,00
budyn.lok.i ob.inż.ląd.	37 371 711,54	0,00	0,00	0,00	0,00	266 857,18	0,00	37 104 854,36
urządz.tech. i maszyny	687 573,64	0,00	0,00	0,00	0,00	10 440,10	0,00	677 133,54
środek transportu	309,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	309,96
pozostałe śr. trwałe	1 351,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 351,00
Razem:	38 696 424,05	0,00	0,00	0,00	0,00	284 129,63	0,00	38 412 294,42

Zmiany w amortyzacji środków trwałych (umorzenie / amortyzacja)

Grupa rodzajowa środków trwałych	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku	Stan na koniec roku śr. trwałych netto
Grunty własne	0,00	0,00	0,00	0,00	461 644,56
Prawo wiecz. użyt. gruntu	15 596,28	1 732,92	0,00	17 329,20	149 671,80
Budynki, lokale, obiekt. inż. ląd.	6 888 599,19	561 120,84	72 708,20	7 377 011,83	29 727 842,53
Urząd. technicz. i maszyny	598 506,67	23 642,28	5 220,05	616 928,90	60 204,64
Środek transportu	309,96	0,00	0,00	309,96	0,00
pozostałe śr.trwałe	1 351,00	0,00	0,00	1 351,00	0,00
Razem:	7 504 363,10	586 496,04	77 928,25	8 012 930,89	30 399 363,53

Wartość początkowa wartości niematerialnych i prawnych

Grupa rodzajowa wart.niematerial.i praw.	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Programy komputerowe	40 533,79	0,00	0,00	40 533,79
Razem:	40 533,79	0,00	0,00	40 533,79

Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych

Grupa rodzajowa wart. niem. i praw.	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku	Stan na koniec roku wart. niem. i praw. netto
Programy komputerowe	37 341,18	243,96	0,00	37 585,14	2 948,65
Razem:	37 341,18	243,96	0,00	37 585,14	2 948,65

2. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

	Powierzchnia gruntów	Wartość początkowa	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Grunty użytkowane wieczysto	404,00	167 001,00	0,00	0,00	167 001,00

3. Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

Lp.	Rodzaj umowy	Stan na początek roku	Stan na koniec roku
1	Najem	0,00	0,00
2	Dzierżawa	0,00	0,00
3	Leasing	0,00	0,00
4	inne	0,00	0,00
Razem:		0,00	0,00

4. Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają.

W okresie sprawozdawczym jednostka nie posiada papierów wartościowych lub praw oraz świadectw.

5. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego.

Grupa należności	stan na początek roku obrotowego (BO)	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisów	Uznanie odpisów za zbędne	Stan na koniec roku obrotowego (BZ)
1	2	3	4	5	6
Od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości	0	0	0	0	0
Od dłużników w zakresie zaległości lokali mieszkalnych	0	0	0	0	0
Od dłużników w zakresie zaległości lokali użytkowych	0	0	0	0	0
Stanowiące równowartość kwot podwyższających roszczenie dla:	0	0	0	0	0
- lokali mieszkalnych	0	0	0	0	0
- lokali użytkowych	0	0	0	0	0
Przeterminowane lub nie przeterminowane o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności:	0	0	0	0	0
- dla lokali mieszkalnych	0	0	0	0	0
- dla lokali użytkowych	0	0	0	0	0
Pozostałe	0	0	0	0	0
Ogółem wartość wskazana w bilansie	0	0	0	0	0

W jednostce w roku obrotowym nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość należności.

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

W okresie sprawozdawczym jednostka nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa i jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania praw własności budynków i budowli.

7. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.

W spółdzielni nie występuje.

8. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

W tym punkcie informacji jednostka podaje dane o strukturze własności kapitału podstawowego. Zakres zaprezentowanych informacji zależy od formy prawnej jednostki. I tak, w spółdzielniach wyszczególniamy stan funduszy:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku
a) udziałowego	276 620,43
b) zasobowego	410 112,80
c) wkładów zaliczkowych	0,00
d) wkładów mieszkaniowych i budowlanych	29 678 491,98
Razem:	30 365 225,21

Fundusz udziałowy

Podział na grupy członkowskie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Posiadający lokale mieszkalne	213 959,43	0,00	4 950,00	209 009,43
Posiadający lokale użytkowe	66 911,00	700,00	0,00	67 611,00
Razem:	280 870,43	700,00	4 950,00	276 620,43

Fundusz zasobowy

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Wiecz. użyt. gruntów	151 404,72	0,00	1 732,92	149 671,80
Fundusz Zasobowy	259 441,00	1 000,00	0,00	260 441,00
Razem	410 845,72	1 000,00	1 732,92	410 112,80

Fundusz wkładów zaliczkowych

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem:	0,00	0,00	0,00	0,00

Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku
Wkłady mieszkaniowe Pobożnego / Niemcewicza	216 946,59	7 012,32	4 213,96	219 744,95
Fundusz wkładów budowlanych	30 199 110,48	22 744,81	763 108,26	29 458 747,03
Razem:	30 416 057,07	29 757,13	767 322,22	29 678 491,98

9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenie i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Wyszczególnienie	Kapitał (fundusz) zapasowy	Kapitał (fundusz) rezerwowy	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	Fundusz remontowy
Stan na początek roku	0,00	0,00	0,00	866 708,76
Zwiększenia razem, z tego:				
- odpisy	0,00	0,00	0,00	582 099,30
Zmniejszenia razem, z tego:				
- roboty remontowe	0,00	0,00	0,00	508 516,73
Stan na koniec roku	0,00	0,00	0,00	940 291,33

10. Pozycje, co do sposobu podziału zysku wyniku dodatniego lub pokrycie straty za rok obrotowy.

Wyszczególnienie	Kwota	
	rok ubiegły	rok bieżący
1. Wynik finansowy netto	-41 810,13	18 405,14
2. Proponowany podział wyniku w tym:	0,00	0,00
a) zwiększenie kapitału (funduszu) zasobowego	0,00	0,00
b) zwiększenie kapitału (funduszu) remontowego	0,00	0,00
c) zwiększenie funduszu zapasowego	0,00	0,00
d) zwiększenie funduszu rezerwowego	0,00	0,00
e) premia termomodernizacyjna	0,00	0,00
f) nagrody, premie dla załogi (wraz z ZUS)	0,00	0,00
3. Wynik nie podzielony	0,00	0,00

Wynik netto z działalności finansowej Spółdzielni w 2017r. wynosi: 18.405,14 zł.

Składa się on z:

1. Wyniku ujemnego z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (- 151 015,17 zł)
2. Wyniku ujemnego z gospodarki zasobami użytkowymi (- 66 182,74 zł)
3. Wyniku dodatniego brutto z pozostałej działalności (+ 271 139,05 zł)
4. Podatku dochodowego od os. prawnych (- 35 536,00 zł)

Wynik dodatni z pozostałej działalności pokryje stratę na GZM i różnica między wynikiem ujemnym z GZM, a wynikiem dodatnim z pozostałej działalności w wysokości netto 18.405,14 zł. zwiększy odpowiednio przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w 2018 r.

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

Rodzaje rezerw	Stan na początek roku	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
Rezerwa na odroczony podatek dochodowy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

2. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidzianym umową, okresie spłaty:

- a) do 1 roku,
- b) powyżej 1 roku do 3 lat
- c) powyżej 3 lat do 5 lat,
- d) powyżej 5 lat

STRUKTURA ZOBOWIĄZAŃ

Zobowiązania dlu gotterminowe	Okres wymagalności							
	Do 1 roku		Powyżej 1 roku do 3 lat		Powyżej 3 lat do 5 lat		Powyżej 5 lat	
	stan na							
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1. Wobec jednostek powiązanych:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Wobec jednostek pozostałych:	553 253,30	653 674,98	82 054,36	0,00	0,00	0,00	4 097 037,44	3 804 508,12
a) kredyty i pożyczki	162 252,39	180 349,79	0,00	0,00	0,00	0,00	4 097 037,44	3 804 508,12
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług	313 845,76	401 326,81	82 054,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	62 347,10	60 252,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
i) zobowiązania wobec osób uprawnionych	14 808,05	11 746,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zobowiązania wobec osób uprawnionych GZM	14 808,05	11 746,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- zobowiązania wobec osób uprawnionych lokale użytkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem:	553 253,30	653 674,98	82 054,36	0,00	0,00	0,00	4 097 037,44	3 804 508,12

13. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.

Tytuły	Stan na	
	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	424 879,73	445 425,43
Koszty uruchomienia nowej działalności	0,00	0,00
Opłacone przez spółdzielnię (z góry za przyszłe lata) czynsze z tytułu wynajmowania pomieszczeń przeznaczonych na cele statutowej działalności spółdzielni.	0,00	0,00
Opłacona (z góry, np. na następny rok) prenumerata czasopism i innych fachowych publikacji	0,00	0,00
Koszty poniesione z tytułu ubezpieczeń majątkowych i osobowych za przyszłe okresy sprawozdawcze.	0,00	0,00
rozliczenie z tyt. Wynik GZM - nadwyżka kosztów nad przychodami, suma sald poszczególnych nieruchomości,	415 420,81	437 548,17
saldo WN funduszu remontowego, nieruchomości, w jeżeli saldo FR danej nieruchomości jest ze znakiem minus należy wykazać w tej pozycji	9 458,92	7 877,26
2. Ogółem bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów.	0,00	0,00
3. Ogółem rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	0,00	0,00
Dodatnia wartość firmy	0,00	0,00
Równowartość dotacji na budowę środków trwałych i prace rozwojowe	0,00	0,00
Równowartość nieodpłatnie otrzymanych środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych,	0,00	0,00
Suma sald z tyt. rozliczenie GZM na poszczególnych nieruchomości - nadwyżka przychodów nad kosztami poszczególnych nieruchomości	0,00	0,00

14. Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju)

Rodzaj zobowiązań zabezpieczających	Stan na początek roku	Stan na koniec roku
Hipoteka - kredyt na budownictwo mieszkaniowe zaciągnięte w PKO BP SA	2 453 253,14	2 309 688,87
Zastaw zapasów	0,00	0,00
Weksel	0,00	0,00
Inne (kredyty na remonty budynków) z ubezpieczeniem	1 806 036,69	1 675 169,04
RAZEM	4 259 289,83	3 984 857,91

15. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe

Jednostka nie posiada zobowiązań warunkowych.

Jednostka nie udzielała:

- gwarancji
- poręczeń
- kaucji i wadiów
- indosu

Dział II

INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług.

Przychody ze sprzedaży netto	Sprzedaż krajowa		Struktura
	rok ubiegły	rok bieżący	
1. Przychody - ze sprzedaży produktów i usług w tym:	4 174 376,91	4 056 645,67	97,05
- eksploatacja	2 664 042,04	2 684 368,45	64,22
- dźwigi osobowe	78 037,56	78 037,56	1,87
- centralne ogrzewanie	785 919,64	651 069,35	15,58
- ciepła woda	298 815,68	296 610,25	7,10
-pożytki w nieruchomościach z udostępniania powierzchni ścian i dachu na reklamę i anteny	347 561,99	346 560,06	8,29
2. Przychody - przychody finansowe	21 425,03	19 410,60	0,46
3. Przychody - pozostałe przychody operacyjne	8 072,80	103 862,98	2,48
Razem:	4 203 874,74	4 179 919,25	100,00

2. Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych.

Wyszczególnienie	rok ubiegły	rok bieżący
1. Koszty działalności operacyjnej	4 164 745,69	4 025 993,24
a. Amortyzacja	24 945,39	23 886,24
b. Zużycie materiałów i energii	1 771 356,69	1 622 006,89
c. Usługi obce	823 938,33	822 460,20
d. Wynagrodzenia	737 114,96	738 120,00
e. Ubezpieczenie i inne świadczenia	142 471,76	148 315,21
f. Podatki i opłaty	105 345,98	105 357,11
g. Pozostałe koszty	559 572,58	565 847,59
2. Pozostałe koszty operacyjne	19 697,48	85 091,71
3. Pozostałe koszty finansowe	15 804,70	14 893,16
Razem:	4 200 247,87	4 125 978,11

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

Jednostka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość środków trwałych (zgodnie z art. 32 ust 4 ustawy o rachunkowości)

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

Wyszczególnienie	Wielkość odpisów aktualizujących	
	z tytułu utraty wartości	w tytułu wyceny
1. Materiały	0,00	0,00
2. Towary	0,00	0,00
3. Wyroby gotowe	0,00	0,00
4. Produkcja w toku	0,00	0,00

Jednostka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów (zgodnie z art. 32 ust 5 ustawy o rachunkowości)

5. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

Rodzaje zaniechanej działalności	Przychody	Koszty	Wynik
	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00

W jednostce nie wystąpiło zaniechanie w roku obrotowym jakiegokolwiek rodzaju działalności gospodarczej.

Jednostka nie zamierza także w roku następnym zrezygnować z prowadzenia którejkolwiek działalności.

6. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

Wyszczególnienie	G.Zasobami Mieszkaniowymi	Pozostała działalność	rok bieżący
Przychody ze sprzedaży	3 320 760,50	735 885,17	4 056 645,67
Pozostałe przychody operacyjne	24 290,25	13 858,71	38 148,96
Przychody operacyjne wolne od podatku na podstawie art.17 ust.1 ustawy - przeznaczone na cele statutowe (os. Oltaszyn)	65 714,02		65 714,02
Przychody finansowe zwolnione z opodatkowania (odsetki od czynszu)	3 984,99		3 984,99
Przychody finansowe	3 872,26	11 553,35	15 425,61
<i>przychody z RZiS</i>			4 179 919,25
Razem przychody podatkowe	3 418 622,02	761 297,23	4 179 919,25
Koszty z działalności operacyjnej	3 471 611,94	554 381,30	4 025 993,24
Pozostałe koszty operacyjne	74 367,94	10 723,77	85 091,71
Koszty finansowe	5 733,50	9 158,66	14 892,16
Koszty finansowe nie stanowiące K.U.P		1,00	1,00
Zmiana stanu produktu	0,00	0,00	0,00
<i>koszty z RZiS</i>			4 125 978,11
Razem koszty podatkowe	3 551 713,38	574 263,73	4 125 977,11
różnica między kosztami a przychodami	-133 091,36	187 033,50	53 942,14
Dochód do opodatkowania	0,00	187 033,50	
Podatek - 19%		35 536,37	<u>35 536</u>

zaliczki wpłacone

52 932,00

dopłata (+) /nadpłata (-) podatku

-17 396

7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w oku obrotowym.

Wyszczególnienie	Wartość
Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie	0,00
Koszt wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby	0,00

Jednostka w roku obrotowym nie poniosła kosztów związanych z wytworzeniem środków trwałych na własne potrzeby.

8. **Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.**

W okresie sprawozdawczym w spółdzielni nie wystąpiły.

9. **Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwale: odrębnie wykazano poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska.**

Wyszczególnienie	Poniesione w roku bieżącym	Planowane w roku następnym
Nakłady na niefinansowe aktywa trwale w tym	0,00	0,00
-nakłady na ochronę środowiska	0,00	0,00

Jednostka w roku obrotowym nie poniosła nakładów na ochronę środowiska i nie planuje na rok przyszły nakładów na ochronę środowiska.

10. **Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.**

W roku obrotowym w jednostce nie wystąpiły przychody i koszty nadzwyczajne.

11. **Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny. .**

Jednostki sprawozdawczej nie dotyczy.

12. **Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić przyczyny.**

Jednostki sprawozdawczej nie dotyczy

13. **Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni.**

Jednostki sprawozdawczej nie dotyczy

Dział III

INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Jednostka nie sporządza rachunku przepłyów pieniędzy (zgodnie z art. 50 ust 2 ustawy o rachunkowości)

Dział IV

INFORMACJE O SPRAWACH OSOBOWYCH

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

Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok ubiegły
Zatrudnienie przeciętne ogółem	7	7
-pracownicy na stanowiskach robotniczych	2	2
-pracownicy umysłowi	5	5

2. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypracowanych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących albo administrujących za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku
	wynagrodzenia obciążające
	koszty
1. Wynagrodzenie osób należących do organów zarządzających	646 070,00
2. Wynagrodzenie osób należących do organów nadzorczych	75 000,00

3. Informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących i administrujących spółdzielni, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów..

Wyszczególnienie	Sprzedaż krajowa			
	Stan na początek roku	Wyplacone w ciągu roku	Spłacone w ciągu roku	Stan na koniec roku
1. Osoby należące do organów zarządzają	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Osoby należące do organów nadzorczych	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Osoby należące do organów administrujących.	0,00	0,00	0,00	0,00

Jednostka w roku obrotowym nie przeprowadzała transakcji i nie udzielała pożyczek, gwarancji i innych świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących i administrujących.

4. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy.

Wyszczególnienie	Poniesione w roku 2017	Poniesione w roku 2016
	brutto	brutto
1. Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,	0,00	0,00
2. Wnioskowane przez WZ zbadanie rocznego sprawozdania finansowego,	0,00	6 765,00
3. Inne usługi poświadczające,	0,00	0,00
4. Usługi doradztwa podatkowego,	0,00	0,00
5. Pozostałe usługi	0,00	0,00

Dział V

**ISTOTNE ZDARZENIA DOTYCZĄCE ROKU OBROTOWEGO I LAT UBIEGŁYCH
UJĘTE W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM**

1. Informacja o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty.

Jednostka nie otrzymała po sporządzeniu sprawozdania finansowego informacji dotyczących lat poprzednich i nie popełniła w poprzednich latach błędów podstawowego w następstwie, którego nie można uznać sprawozdania finansowego za rok lub lata poprzednie za spełniające wymagania określone w art. 4 ust

1 ustawy o rachunkowości i nie wprowadziła w roku obrotowym korekt wynikających z usunięcia błędu (zgodnie z art. 54 ust 2 ustawy o rachunkowości).

2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki..

Jednostka nie otrzymała informacji o zdarzeniach, które mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe (zgodnie z art. 54 ust 1 ustawy o rachunkowości) lub powodujących, że założenia kontynuowania działalności przez jednostkę nie jest uzasadnione.

3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) 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 oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny..

Jednostka od pierwszego dnia roku obrotowego zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy o rachunkowości, przyjęła do stosowania nowe podstawowe zasady gospodarki finansowej oraz funduszy statutowych, tym samym uchylła „regulamin podstawowych zasad gospodarki finansowej oraz funduszy statutowych spółdzielni mieszkaniowej „Jedynka” we Wrocławiu z dnia 24-03-2010r.”

Na podstawie art. 10 ust 2 ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości, jednostka przyjęła następujące rozwiązania w zakresie zasad rachunkowości:

- 1). Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, którego skład wchodzi okresy sprawozdawcze wynoszące)
 - miesiąc
- 2). Zakładowy plan kont określa:
 - wykaz kont księgi głównej
 - przyjęte zasady ewidencji księgowej zdarzeń i operacji gospodarczych na kontach księgi głównej
 - zasady prowadzenia ksiąg pomocniczych oraz ich powiązania z kontami księgi głównej
- 3). Zdarzenia na kontach księgi głównej grupuje się, a konta księgi głównej podbudowuje ewidencją szczegółową
- 4). Ewidencje i rozliczenia kosztów prowadzi się według podziału na nieruchomości - na kontach zespołu 5
- 5). Ustala się dla jednostki metody wyceny aktywów i pasywów w ciągu roku i na dzień bilansowy, z założeniem, że Spółdzielnia będzie kontynuowała działalność gospodarczą oraz metody ustalania wyniku finansowego zgodnie z wymogami rozdziału 4 ustawy z dn. 29.09.1994 r. o rachunkowości z późniejszymi zmianami oraz art. 6 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 6). Materiały i towary Spółdzielnia wycenia w cenach zakupu.
- 7). Produkty w toku produkcji Spółdzielnia wycenia w wysokości bezpośrednich kosztów wytworzenia.
- 8). Składniki rzeczowych aktywów obrotowych Spółdzielnia wycenia w drodze szczegółowej identyfikacji rzeczywistych cen (kosztów) tych składników.

4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

Jednostka sporządziła bilans zapewniający zachowanie porównywalności danych roku ubiegłego z bieżącym (zgodnie z art. 5 ust 1 ustawy o rachunkowości)

Jednostka zmieniła prezentację nadwyżki/ niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w Rachunku zysków i strat, która wynika z zastosowania w 2016r. zaleceń zawartych w Stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości z 20-10-2015r. w sprawie wykazania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

W poprzednim roku obrotowym nadwyżka kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami była prezentowana w pozycji A.II. Zmiana stanu produktów. W bieżącym roku obrotowym nadwyżka kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami została wyłączona z rachunku zysków i strat do odrębnej pozycji L. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego.

Dział VI

INFORMACJE DOTYCZĄCE KONSOLIDACJI SPRAWOZDAŃ FINASOWYCH, GDY SPRAWOZDANIE TAKIE NIE JEST W MYŚL PRZEPISÓW SPORZĄDZONE

1. Nie dotyczy jednostki
2. Nie dotyczy jednostki
3. Nie dotyczy jednostki
4. Nie dotyczy jednostki

Dział VII

INFORMACJE POŁĄCZENIA SPÓLEK

Nie dotyczy jednostki

Dział VIII

WYJAŚNIENIE POWAŻNYCH ZAGROŻEŃ DLA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Nie zachodzą zjawiska zagrażające kontynuowaniu działalności jednostki

Dział IX

Brak informacji mogących w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki.

Wszystkie informacje zostały zawarte powyżej.

Data sporządzenia: 30-03-2018r.

Sporządził :

Księgowa
S.M. "JEDYNKA"
Edyta Klecz
Edyta Klecz

Zatwierdził:

Wiceprezes Zarządu
S.M. "Jedynka"
z-ca Dyrektora Spółdzielni
Janusz Lipowski

Prezes Zarządu
S.M. "JEDYNKA"
Dyrektor Spółdzielni
Edmund Perdek