

# Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2017

---

## 1. Dane identyfikacyjne jednostki

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA przy Politechnice Śląskiej**

**UL. JASNA 8**

**44-100 GLIWICE**

**Urząd Skarbowy ; Pierwszy Urząd Skarbowy w Gliwicach**

**Identyfikacja podatkowa ; NIP: 631-10-20-40 , decyzja US z dnia .25.05.1993 r.**

**Informacja o obowiązku corocznego badania przez biegłego**

Jednostka nie podlega obowiązkowemu badaniu rocznego sprawozdania finansowego przez biegłych rewidentów.

**Rejestracja jednostki i forma prawna**

Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego w Gliwicach pod numerem KRS 0000057901  
Jednostka powstała w 1959r. Sygn. akt Rep."S". 28/59 z dnia 27.03.1959r.  
Sąd Powiatowy w Gliwicach Wydział II .

**Przedmiot działania**

Regon: 000484601 zaświadczenie z dnia 18.07.2011 r.

PKD – 6820Z

Jednostka prowadzi działalność w zakresie wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi oraz dzierżawionymi

## 2. Czas trwania działalności

Czas trwania działalności jest nieoznaczony.

## 3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2017 r. i kończący 31 grudnia 2017 r.

## 4. Informacja o trwaniu działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w niezmnieszonym istotnie zakresie przez okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, bez postawienia jednostki w stan likwidacji. Nie istnieją, znane jednostce, okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności w następnym roku.

## **5. Informacja o połączeniu spółek i zastosowanej metodzie rozliczenia połączenia**

Sprawozdanie finansowe stanowi roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni. W bieżącym roku obrotowym w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego, spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łączonego sprawozdania finansowego.

## **6. Zasady polityki rachunkowości**

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

W sprawozdaniu finansowym uwzględniono stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszy własnych oraz ustalenia wyniku finansowego (Dz.Urz.MF z 2015r., poz.81).

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym wg wariantu I.

W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

### **6.1. Metody wyceny:**

#### **6.1.1. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne**

1. Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujęto w księgach w wysokości cen nabycia.
2. Amortyzację obliczono zgodnie z przewidywanym okresem ekonomicznej użyteczności, przy czym:
  - a) środki trwałe o wartości jednostkowej do 3500 zł odpisywano jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,
  - b) pozostałe środki trwałe umarzono metodą liniową, za pomocą stawek wg przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,
  - c) wartości niematerialne i prawne – programy i licencje amortyzowano przy uwzględnieniu minimalnych długości okresów amortyzacji określonych w przepisach podatkowych.

Dla celów podatkowych przyjęto stawki amortyzacyjne wynikające z załącznika do ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów.

#### **6.1.2. Inwestycje długoterminowe** Inwestycje długoterminowe nie występują.

### 6.1.3 Aktywa obrotowe

1. Wycenę pozostałych aktywów i pasywów dokonano w sposób następujący:

**a) zapasy :**

- materiały - w cenach nabycia,
- wycena rozchodu materiałów dokonywana jest przy zastosowaniu zasady „pierwsze przyszło – pierwsze wyszło” – FIFO.

**b) należności, roszczenia**

- w ciągu roku wykazano według wartości nominalnej,
- należności w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny, Odpisy aktualizujące tworzone na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

**c) inne krótkoterminowe aktywa finansowe** wyceniono w kwocie nominalnej

**d) środki pieniężne** w walucie polskiej wykazano w wartości nominalnej

**e) rozliczenia międzyokresowe, w tym długoterminowe** w wartości nominalnej

**6.1.4. Kredyty i pożyczki** wykazano w księgach rachunkowych w kwocie wymagającej zapłaty.

**6.1.5. Zobowiązania** wyceniono na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty

**6.1.6. Fundusze własne**, fundusz wkładów mieszkaniowy i fundusz wkładów budowlanych są funduszami własnymi Spółdzielni o charakterze funduszu podstawowego.

Wartość prezentowanych w pasywach bilansu fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych, został uzgodniony na dzień bilansowy i jest równy wartości netto sfinansowanych nimi środków trwałych, prezentowanych w aktywach bilansu.

Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się w księgach rachunkowych wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu spółdzielni oraz zasad określonych w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.11.2015r.

**6.1.7. Fundusze specjalne** wyceniono w wartości nominalnej,

**6.1.8. Rozliczenia międzyokresowe** w pasywach w wartości nominalnej.

### 6.1.9. Wynik finansowy :

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału współmierności, ostrożności i realizacji.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik na operacjach finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i płatności z nim zrównanych na podstawie odrębnych przepisów.

Wynik finansowy ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę/niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Wyłączenie z RZiS nadwyżki bądź niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości następuje zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni wg wariantu I określonego w stanowisku KSR.

Wynik brutto stanowi rezultat własnej działalności gospodarczej. Wynik ten po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi zysk netto, który podlega podziałowi .

### 6.2. Omówienie pozostałych zagadnień związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego:

1. sprawozdanie – sporządzono w zł i gr, pełną szczegółowością rzeczową określoną w zał. nr 1 do ustawy o rachunkowości i zawiera dane porównawcze wg art. 46, 47 i 48 ustawy o rachunkowości
2. rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej w wersji I, zgodnie ze stanowiskiem KSR, i zgodnie z zapisami w PR ,
3. nie sporządza się zestawienia zmian w kapitale własnym oraz rachunku przepływów pieniężnych,
4. punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego są prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej;
5. zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazano odpowiednio w sprawozdaniu finansowym,
6. dowody księgowo i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.

Miejsce i data sporządzenia:

Gliwice, dn.19.03.2018r.

Członek Zarządu  
Główny Księgowy

Jolanta Działicka

Zastępca Prezesa Zarządu  
d/s Inwestycyjno-Remontowych

Aleksandra Słodmak

**Zarząd**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
przy Politechnice Śląskiej  
w Gliwicach

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
przy Politechnice Śląskiej

Wojciech Bienek



**B I L A N S**

sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku

AKTYWA	Stan na dzień		PASYWA	Stan na dzień	
	31.12.2017 r.	31.12.2016 r.		31.12.2017 r.	31.12.2016 r.
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>45 465 769,07</b>	<b>47 680 664,83</b>	<b>A. FUNDUSZE WŁASNE</b>	<b>39 700 230,97</b>	<b>42 886 402,60</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	-	-	<b>I. Fundusze podstawowe</b>	29 021 988,86	36 513 082,41
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-	1. fundusz udziałowy	390 408,45	390 266,75
2. Wartość firmy	-	-	2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	992 959,66	715 602,72
3. Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	3. Fundusz wkładów budowlanych	27 638 620,75	35 407 212,94
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-			
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>36 905 918,75</b>	<b>38 207 092,95</b>	<b>II. Fundusz zasobowy, w tym:</b>	<b>9 361 727,23</b>	<b>4 236 385,41</b>
1. Środki trwałe	<b>36 905 918,75</b>	<b>38 203 054,38</b>	<b>II. Fundusz zasobowy</b>	<b>9 361 727,23</b>	<b>4 236 385,41</b>
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	3 724 615,43	3 918 110,25	- fundusz zasobowy	9 361 727,23	4 236 385,41
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	33 061 522,89	34 137 431,22	- fundusz zasobów mieszkaniowych		
c) urządzenia techniczne i maszyny	119 780,43	147 512,91	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
d) środki transportu	-	-	<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		
e) inne środki trwałe	-	-	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
2. Środki trwałe w budowie	-	4 038,57	<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym</b>		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	- tworzone zgodnie z umową (statutem)		
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>837 809,90</b>	<b>867 752,31</b>	- na udziały (akcje) własne		
1. Od jednostek powiązanych			<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	<b>1 316 514,88</b>	<b>2 136 934,78</b>
3. Od pozostałych jednostek	837 809,90	867 752,31	<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	<b>17 743 658,71</b>	<b>17 712 050,54</b>
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	-	-	<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>17 743 658,71</b>	<b>17 712 050,54</b>
1. Nieruchomości	-	-	<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>		
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
a) w jednostkach powiązanych	-	-	- długoterminowa		
- udziały lub akcje	-	-	- krótkoterminowa		
- inne papiery wartościowe	-	-	3. Pozostałe rezerwy		
- udzielone pożyczki	-	-	- długoterminowe		
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	- krótkoterminowe		
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-	<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>8 330 881,72</b>	<b>9 227 915,58</b>
- udziały lub akcje	-	-	1. Wobec jednostek powiązanych		
- inne papiery wartościowe	-	-	2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udzielone pożyczki	-	-	3. Wobec pozostałych jednostek	8 330 881,72	9 227 915,58
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	a) kredyty i pożyczki	8 330 881,72	9 227 915,58
c) w pozostałych jednostkach	-	-	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- udziały lub akcje	-	-	c) inne zobowiązania finansowe		
- inne papiery wartościowe	-	-	d) zobowiązania wekslowe		
- udzielone pożyczki	-	-	e) inne		
- inne długoterminowe aktywa finansowe	-	-	<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>9 311 786,62</b>	<b>8 389 967,43</b>
4. Inne inwestycje długoterminowe			1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>7 722 040,42</b>	<b>8 605 819,57</b>	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			- do 12 miesięcy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			- powyżej 12 miesięcy		
3. Fundusz remontowy nieruchomości - długoterminowa spłata	7 722 040,42	8 605 819,57	b) inne		
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>11 978 120,61</b>	<b>12 917 788,31</b>	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale:		
<b>I. Zapasy</b>	<b>61 336,87</b>	<b>88 479,66</b>	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
1. Materiały	61 336,87	88 479,66	- do 12 miesięcy		
2. Półprodukty i produkty w toku			- powyżej 12 miesięcy		
3. Produkty gotowe			b) inne		
4. Towary			3. Wobec pozostałych jednostek	5 071 959,14	5 033 066,65
5. Zaliczki na dostawy i usługi			a) kredyty i pożyczki	1 328 641,04	1 375 527,00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>1 102 102,06</b>	<b>1 021 123,61</b>	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1. Należności od jednostek powiązanych			c) inne zobowiązania finansowe		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy			- do 12 miesięcy	962 444,56	1 033 265,41
- powyżej 12 miesięcy			- powyżej 12 miesięcy	962 444,56	1 033 265,41
b) inne			e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					



a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:							
- do 12 miesięcy							135 830,87
- powyżej 12 miesięcy							
b) inne							2 488 443,37
<b>3. Należności od pozostałych jednostek</b>				<b>1 021 123,61</b>			<b>1 810 641,91</b>
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:							
- z tytułu opłat za lokale mieszkalne do 12 miesięcy,				967 606,34			478 793,10
- z tytułu opłat za lokale użytkowe do 12 miesięcy				833 644,90			10 904,94
- powyżej 12 miesięcy,				109 646,21			188 103,42
- z tyt. dostaw i usług pozostałych do 12 miesięcy				24 315,23			
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych				186,10			
c) inne				53 331,17			13 696,95
d) dochodzone na drodze sądowej							3 343 203,83
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>				<b>9 191 689,22</b>			
<b>1. Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>				9 191 689,22			<b>94 167,53</b>
a) w jednostkach powiązanych							
- udziały lub akcje							94 167,53
- inne papiery wartościowe							
- udzielenie pożyczki							
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe							
<b>b) w pozostałych jednostkach</b>				<b>2 394 012,38</b>			
- udziały lub akcje							
- inne papiery wartościowe							
- udzielenie pożyczki							
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe				2 394 012,38			
<b>c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>				<b>6 797 676,84</b>			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach				4 190 679,21			
- inne środki pieniężne				2 606 997,63			
- inne aktywa pieniężne							
<b>2. Inne inwestycje krótkoterminowe</b>							
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>				<b>2 616 495,82</b>			
- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości				778 589,66			
- rozliczenia międzyokresowe funduszu remontowego				1 651 222,29			
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe				201 987,25			
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>							
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>							
<b>Aktywa razem</b>		<b>57 443 889,68</b>		<b>60 598 453,14</b>		<b>Pasywa razem</b>	<b>60 598 453,14</b>

Gilwice 19.III.2018r.

Członek Zarządu  
Główny Księgowy

*Jolanta Matecka*

.....  
data i podpis osoby, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Zarząd  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
przy Politechnice Śląskiej  
w Gliwicach

Stowarzyszenie  
Przewodzący Zarządu  
dla Inwestycyjno-Remontowych

*Aleksandra Szołmak*

.....  
data i podpis kierownika jednostki

*Wojciech Biemek*

Przewodzący Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
przy Politechnice Śląskiej



Rachunek zysków i strat (porównawczy)  
sporządzony za okres 01.01.2017 r. - 31.12.2017 r.

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		31.12.2017 r.	31.12.2016 r.
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>19 799 438,45</b>	<b>19 711 957,54</b>
	– od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	19 447 914,32	19 414 376,39
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	351 494,67	297 548,15
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	29,46	33,00
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>19 858 906,09</b>	<b>19 699 480,23</b>
I.	Amortyzacja	58 653,12	253 329,41
II.	Zużycie materiałów i energii	8 800 392,65	8 703 708,83
III.	Usługi obce	2 287 357,40	2 074 424,03
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	1 362 925,99	1 385 396,80
	– podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	2 382 585,05	2 296 927,24
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	492 651,36	497 890,12
	– emerytalne	214 880,20	214 990,29
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	4 474 340,52	4 487 803,80
	– w tym odpis na fundusz remontowy	4 287 696,34	4 287 608,66
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)</b>	<b>-59 467,64</b>	<b>12 477,31</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>471 214,76</b>	<b>1 523 368,98</b>
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	159 133,42	1 403 504,52
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	312 081,34	119 864,46
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>161 086,34</b>	<b>98 946,08</b>
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	161 086,34	98 946,08
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)</b>	<b>250 660,78</b>	<b>1 436 900,21</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>116 343,14</b>	<b>141 080,59</b>
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:	116 343,14	141 080,59
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>888,01</b>
I.	Odsetki, w tym:	0,00	888,01
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne		
I.	<b>Nadwyżka przychodów netto z roku ubiegłego (+)</b>	<b>448 161,86</b>	<b>347 560,57</b>
J.	<b>Nadwyżka kosztów netto z roku ubiegłego (-)</b>	<b>94 555,12</b>	<b>7 874,71</b>
<b>K.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G - H+I-J)</b>	<b>720 610,66</b>	<b>1 916 778,65</b>
L.	Podatek dochodowy	290 110,00	464 266,00
<b>M.</b>	<b>Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)</b>	<b>88 702,13</b>	<b>94 167,53</b>
<b>N.</b>	<b>Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)</b>	<b>974 716,35</b>	<b>778 589,66</b>
O.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
<b>P.</b>	<b>Zysk (strata) netto (K -L -M +N-O)</b>	<b>1 316 514,88</b>	<b>2 136 934,78</b>

Gliwice dn.19.III.2018 r.

Członek Zarządu  
Główny Księgowy

Jolanta Białecka

Przewodnicząca Zarządu  
1/6 Inwestycyjno-Remontowych

Aleksandra Słodmok

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
przy Politechnice Śląskiej

Wojciech Biemek

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

do sprawozdania finansowego za rok 2017

### 1. Dodatkowe informacje i objaśnienia obejmują w szczególności :

- 1.1 Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i 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

TABELA RUCHU ŚRODKÓW TRWAŁYCH

Lp.	Nazwa grupy rodzajowej składnika aktywów według układu w bilansie	Wartość początkowa – stan na początek roku obrotowego	Ogółem zwiększenie wartości początkowej (4 + 5)			Ogółem zmniejszenie wartości początkowej (7 + 8 + 9)				Wartość początkowa – stan na koniec roku obrotowego (3 + 6 – 10)
			Przychody	przemieszczenie	Razem zwiększenia	zbycie	likwidacja	inne	Razem zmniejszenia	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Niematerialne i prawne	132 210,29	5 163,00		5 163,00		49 561,82		49 561,82	87 811,47
2.	Grunty	4 685 284,66	0,00		0,00	74 940,00	73 825,04		148 765,04	4 536 519,62
3.	Budynki	62 418 652,48			0,00		746 919,08		746 919,08	61 671 733,40
a.	Budynki NCzW	54 134 540,01	0,00		0,00		741 103,51		741 103,51	53 393 436,50
b.	Pozostałe budynki SM	8 284 112,47	0,00		0,00		5 815,57		5 815,57	8 278 296,90
4	Budowle	731 364,62	404 143,58		404 143,58					1 135 508,20
5.	Urządzenia techniczne	343 761,99	10 391,14	14 976,40	25 367,54		26 915,36		26 915,36	342 214,17
6.	Środki transportu	126 741,00			0,00		0,00		0,00	126 741,00
7.	Inne środki trwałe	264 856,09	3 235,49		3 235,49		5 189,10	14 976,40	20 165,50	247 926,08
		68 702 871,13	422 933,21	14 976,40	437 909,61	74 940,00	902 410,40	14 976,40	992 326,80	68 148 453,94



## Zmiany w amortyzacji środków trwałych

Nazwa grupy	Umorzenie – stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego		Zmniejszenie umorzenia	Umorzenie – stan na koniec roku obrotowego (12 + 13 + 14)-15	Wartość netto składników aktywów	
		Amortyzacja/umorzenie za rok obrotowy	inne			stan na początek roku obrotowego (3 – 12)	stan na koniec roku obrotowego (11 – 16)
	12	13	14	15	16	17	18
Niematerialne i prawne	132 210,29	5 163,00		49 561,82	87 811,47	0	0
grunty	767 174,41	65 160,51		20 430,73	811 904,19	3 918 110,25	3 724 615,43
budynki	28 504 173,71	1 024 598,35		315 857,41	29 212 914,65	33 167 559,69	32 458 818,75
budowle	508 412,17	24 391,89			532 804,06	222 952,45	602 704,14
Urządzenia techniczne	196 249,08	53 100,02		26 915,36	222 433,74	147 512,91	119 780,43
Środki transportu	126 741,00				126 741,00	0	0
Pozostałe	264 856,09	3 235,49		20 165,50	247 926,08	0	0

Ustalając wysokość odpisów amortyzacyjnych i umorzeniowych od środków trwałych, Spółdzielnia stosuje wysokość stawek amortyzacyjnych przewidzianych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. Zasoby mieszkaniowe – zgodnie z art.6ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają umorzeniu w ciężar odpowiedniego funduszu.

Inwestycje długoterminowe nie występują.

1.2 Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych - nie występują.

1.3 Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust.3 oraz art. 44 b ust. 10 ; - nie występują.

## 1.4

**Wartość gruntów**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany stanu w trakcie roku obrotowego		Stan na koniec roku obrotowego (4 + 5 - 6)	
			zwiększenia	zmniejszenia		
1	2	3	4	5	6	7
1.	w wieczystym użytkowaniu	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	130 557,45		2 945,58	127 611,87
		Wartość (zł)	3 614 735,88		89 101,77	3 525 634,11
2.	Grunty własne	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	5 155,70		232,58	4 923,12
		Wartość (zł)	1 070 548,78		59 663,27	1 010 885,51

Wartość gruntów ulega zmniejszeniu w związku z wyodrębnieniem lokali w odrębną własność.

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

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w naszej Spółdzielni nie występuje.

- 1.6 Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, wariantów i opcji, ze wskazaniem praw jakie przysługują; nie dotyczy

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

**Stan odpisów aktualizujących wartość należności**

Lp.	Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany stanu odpisów w ciągu roku obrotowego			Stan na koniec roku obrotowego
			zwiększenia	Wykorzystanie odpisu	Uznanie odpisów za zbędne	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszeniu upadłości					
2.	Przeterminowane lub nieprzeterminowane o znacznym stopniu prawdopodobieństwa nieściągalności	136 059,95	82 752,22	50,87	61103,28	157 658,02
3.	Pozostałe	189 770,07		9 549,70		180 220,37

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

W Spółdzielni nie występują.

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

Poniższa tabela przedstawia zmiany w funduszach

Lp.	Rodzaj funduszu	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia w ciągu roku obrotowego				razem (4 + 5 + 6+7)
			Wpłaty	podział zysku	Przeniesienie w odrębną własność	inne	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Udziałowy	390 266,75	13 500,00				13 500,00
2.	Zasobowy	4 236 385,41	9 000,00	1 098 905,91	84 676,23	900 8324,73	14 437 292,28
3.	Wkładów mieszkaniowych	715 602,72			11 726,35	1 286 934,24	1 298 660,59
4.	Wkładów budowlanych	35 407 212,94			300 503,80	840 0911,21	8 701 415,01
Zmniejszenia w ciągu roku obrotowego							
	Zwrot/przeniesienie	Umorzenie narastająco	Przeniesienie w odrębną własność	razem (9 + 10 + 11 + 12)	Stan na koniec roku obrotowego (3 + 8 - 13)	w tym: pokrywający własne udziały (akcje)	
9	10	11	12	13	14	15	
1.	13 358,30			13 358,30	390 408,45		
2.		4 926 800,01	148 765,04	5 075 565,05	9 361 727,23		
3.	364 305,37	631 329,12	25 669,16	1 021 303,65	992 959,66		
4.	1 515 709,82	14 239 397,03	715 434,35	16 470 541,20	27 638 620,75		

- 1.10 Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Propozycje podziału zysku za rok obrotowy

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	Nierozliczony wynik z lat ubiegłych (w tym skutki korekty błędu lub poniesienia straty na sprzedaży bądź umorzeniu udziałów/akcji własnych)	0,00
2.	Zysk netto	1 316 514,88
3.	Proponowany podział zysku: a) pokrycie straty z lat ubiegłych b) wypłata dywidendy (już wypłacona dywidenda) c) <b>zwiększenie funduszu zasobowego</b> d) zwiększenie kapitału rezerwowego e) zwiększenie kapitału podstawowego f) wypłata nagród, premii g) zasilenie funduszy remontowego h) <b>na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości</b>	132 831,42        1 183 683,46
4.	Niepodzielony zysk	0,00

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

Zarząd Spółdzielni dokonał szacunku rezerw na świadczenia pracownicze. Szacunek wyniósł na 31.12.2017r. 422 076,00 zł i mieści się w przyjętym progu istotności, stąd nie został uwzględniony w księgach rachunkowych.

**1.12** Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

a) do 1 roku,	1 328 641,04 zł
b) powyżej 1 roku do 3 lat,	115 947,33 zł
c) powyżej 3 lat do 5 lat,	1 110 826,98 zł
d) powyżej 5 lat,	7 104 107,41 zł

Zobowiązania długoterminowe dotyczą kredytów i pożyczek na termomodernizację budynków mieszkalnych własnych zasobów mieszkaniowych oraz kredyt inwestycyjny w okresie spłaty.

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek w okresie wymagalności

Lp.	Zobowiązania wobec	do 1 roku	
		BO	BZ
1.	<b>Jednostek powiązanych:</b>		
	a) z tytułu dostaw i usług		
	b) inne	0,00	0,00
2.	<b>Pozostałych jednostek :</b>		
	a) kredyty i pożyczki	1 375 527,00	1 328 641,04
	b) z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00
	c) inne zobowiązania finansowe		0,00
	d) z tyt. dostaw i usług	1 033 266,41	962 444,56
	f) zobowiązania z tyt. rozliczenia mediów	1 810 641,91	1 924 677,81
	g) zobowiązania wobec lokali mieszkalnych (nadpłaty)	478 793,10	487 768,60
	h) zobowiązania wobec lokali użytkowych (nadpłaty)	10 904,94	3 111,19
	i) z tyt. podatków ce, ubezpieczeń społecznych oraz innych tytułów publicznoprawnych	135 830,87	143 585,06
	j) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	k) inne	188 103,42	221 730,88
	<b>Razem</b>	<b>5 033 066,65</b>	<b>5 071 959,14</b>

**1.13** Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju)

Celem zabezpieczenia spłaty pożyczki wraz odsetkami, udzielonych pożyczek przez WFOŚ i GW w Katowicach, dokonano blokady środków zgromadzonych na rachunkach lokat w kwocie 3.649.672,37 zł.

Hipoteka kaucyjna do kwoty 1.328.750,00 zł dla kredytowanej nieruchomości przy ul. Jagiellońskiej 30 w Gliwicach, objętej Księgą Wieczystą KW Nr 36867 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Wydział VIII Ksiąg Wieczystych w Gliwicach .

Hipoteka umowna na obciążenie nieruchomości budynku administracyjno-biurowego nr 9 przy ul. Nowy Świat w Gliwicach , objęty księgą wieczystą nr GLIG/00070505/8, na rzecz WFOŚ i GW w Katowicach do kwoty 1.737.200,00 zł na zabezpieczenie spłaty kapitału i odsetek, wynikających z umów pożyczek nr 48/2014/21/OA/oe/P, 49/2014/21/OZ/si/P z dnia 20 maja 2014 r. oraz do kwoty 3.015.900,00 zł , wynikającej z umowy pożyczki nr 77/2015/21/OA/OE/P z dnia 29.VI.2015 r.



### 1.14 Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

#### Istotne pozycje rozliczeń międzyokresowych

Lp.	Wyszczególnienie (tytuły)	Stan na koniec roku obrotowego	
		czynne	bierno
1.	Ogółem czynne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (aktywa bilansu – poz. A.V.3) w tym: fundusz remontowy nieruchomości długoterminowa spłata <i>załącznik nr 1</i>	7 722 040,42	
2.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (aktywa bilansu – poz. B.IV.) w tym : a) niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości - <i>załącznik nr 2</i> b) funduszu remontowego c) ubezpieczenia majątkowe d) przeglądy elektryczne e) Vat naliczony f) odsetki niezapadłe od lokat g) pozostałe (prenumeraty, znaczki ,woda WT-6)	2 786 709,14 974 716,35 1 610 005,54 98 194,69 62 986,51 12 341,05 9 750,76 18 714,24	
3.	Ogółem rozliczenia międzyokresowe przychodów (pasywa bilansu – poz. B.IV), w tym: a) nadwyżka eksploatacji i utrzymania nieruchomości – <i>załącznik nr 2</i> b) inne ( VAT należny przełom m-ca)		100 990,37 88 702,13 12 288,24

1.15 W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na części długoterminowe i krótkoterminowe

Składniki wykazane w więcej niż jednej pozycji bilansu – powiązania

wyszczególnienie	Nr konta	kwota	Pozycja w bilansie	kwota
Należności długoterminowe	246	878 430,86	Aktywa - A III. 3.długoterminowe	837 809,90
			Aktywa – B II.3 –c - krótkoterminowe	40 620,96
Fundusz remontowy	856/6	9 050 681,46	Aktywa – A. V. 3 długoterminowe	7 722 040,42
			Aktywa -- B IV - krótkoterminowe	1 328 641,04
Fundusz remontowy	856/1/3/4	3 955 846,01	Aktywa –B .IV	281 364,50
			Pasywa – A.III.4	4 237 210,51
Wynik GZM	860	886 014,22	Aktywa – B.IV	974 716,35
			Pasywa – A. IV	88 702,13
Kredyty długoterminowe	137	9 659 522,76	Pasywa –A. II. długoterminowe	8 330 881,72
			Pasywa –A III.3	1 328 641,04

- 1.16** Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące gwarancji i poręczeń wobec jednostek powiązanych

**Warunkowe zobowiązania wobec wierzycieli krajowych i zagranicznych**

Lp.	Tytuł zobowiązania warunkowego	Stan	
		na początek roku obrotowego	na koniec roku obrotowego
1.	Udzielone gwarancje i poręczenia, w tym: udzielone dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Kaucje i wadia	0,00	0,00
3.	Indos weksli	0,00	0,00
4.	Zawarte, lecz jeszcze niewykonane umowy	0,00	0,00
5.	Nieuznane roszczenia wierzycieli	0,00	0,00
6.	Inne	0,00	0,00
7.	<b>Ogółem</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Żadne zobowiązania warunkowe ani poręczenia w jednostce w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły

- 1.17** W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej :

- a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku
- b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednie skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał(fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym
- c) tabelę zmian w funduszu z aktualizacji wyceny obejmującą stan funduszu na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego

Nie wyceniano instrumentów finansowych wg wartości godziwej.

**2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat**

- 2.1** Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialną (rynkami geograficznymi) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług ;

**Struktura przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów**

Lp.	Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto ogółem	
		za poprzedni rok obrotowy	za bieżący rok obrotowy
1.	Lokali mieszkalnych	17 116 231,70	17 181 674,58
2.	Lokali użytkowych	1 823 476,05	1 800 255,37
3.	Pożytki w nieruchomościach	288 963,97	284 519,70
4.	Usługi	185 704,67	181 464,67
5.	Materiałów	33,00	29,46
6.	<b>Ogółem sprzedaż netto</b>	<b>19 414 409,39</b>	<b>19 447 943,78</b>

2.2 Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego.

2.3 Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

W okresie sprawozdawczym nie dokonano odpisów aktualizujących wartości środków trwałych z tytułu utraty ich wartości .

2.4 Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

W okresie sprawozdawczym nie dokonano żadnych odpisów aktualizujących zapasów .

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

Żadna z powyższych okoliczności w jednostce nie miała miejsca .Spółdzielnia nie zaniechała żadnej ze swoich działalności i nie przewiduje zaniechania w roku następnym.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł
1.	<b>Przychody bilansowe</b>	<b>20 386 996,35</b>
a	Wg rachunku zysku i strat	19 799 438,76
b.	Przychody operacyjne	471 214,76
c.	Przychody finansowe	116 343,14
d	Nadwyżka przychodów rok ubiegły	<b>448 161,86</b>
2.	<b>Razem przychody bilansowe</b>	<b>20 835 158,21</b>
3.	<b>Zwiększenia przychodów bilansowych</b>	<b>665 360,05</b>
a.	Zaliczki na centralne ogrzewanie	674 745,73
b.	Zaliczki podgrzania wody	19 047,25
c.	Odsetki naliczone od lokat otrzymane w 2017r.	11 618,84
d.	Odsetki naliczone od lokat (niezapadłe )	-9 750,76
e.	Rozwiązanie rezerw wcześniej n.k.u.p.	-30 301,01
4.	<b>Przychody podatkowe</b>	<b>21 500 518,26</b>
5.	<b>Koszty bilansowe</b>	<b>20 114 547,55</b>
a.	Wg rachunku zysków i strat	19 858 906,09
b.	Koszty operacyjne	161 086,34
c.	Koszty finansowe	0,00
d.	Nadwyżka kosztów rok ubiegły	94 555,12
6.	<b>Koszty n. k. u .p</b>	<b>-111 535,22</b>
7.	<b>Koszty podatkowe</b>	<b>20 003 012,33</b>
8.	Dochód	1 497 505,93
9.	Dochody zwolnione	- 29 387,59
10.	<b>Podstawa do opodatkowania</b>	<b>1 526 893,52</b>
11	Podatek	290 110,00
12	Zysk brutto	720 610,66
13.	Zwiększenie dochodów ( strata gzm)	886 014,22
14	Wynik brutto	1 606 624,88
15	<b>Zysk netto</b>	<b>1 316 514,88</b>

- 2.7 Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie; w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania

Spółdzielnia nie poniosła kosztów na budowę środków trwałych siłami własnymi.

- 2.8 Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym – nie wystąpiły

- 2.9 Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska

**Zestawienie poniesionych w 2017r. i planowanych na 2018r.  
nakładów na niefinansowe aktywa trwałe**

Lp.	Wyszczególnienie według przewidywanego umową okresu spłaty	Koszty poniesione w 2017r.	Koszty planowane na 2018r.
1	2	3	4
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych	5 136,00	0
2.	Nabycie środków trwałych, w tym: – na ochronę środowiska	0	0
3.	Środki trwałe w budowie, w tym: – na ochronę środowiska	0	0
4.	Pozostałe środki trwałe	417 770,21	54 700,00
5.	<b>Razem</b>	<b>422 906,21</b>	

- 2.10 Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie – nie wystąpiły

- 2.11 Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33. Ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych – nie wystąpiły.

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

W sprawozdaniu nie wystąpiły wartości w walutach obcych.

4. 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 ich przyczyny.

Jednostka nie ma obowiązku sporządzania rachunku przepływów środków pieniężnych.



## Struktura środków pieniężnych

Rodzaj środków pieniężnych	Rok poprzedni	Rok bieżący	Środki pieniężne na koniec roku o ograniczonej możliwości dysponowania
Środki w kasie	6 445,02	10 223,87	
Środki na rachunkach bankowych	4 183 237,24	4 260 146,02	
Inne środki pieniężne w tym lokaty	5 001 010,01	3 757 602,65	3 649 672,37

### 5. Informacje o :

- 5.1 charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni

W sprawozdaniu finansowym uwzględniono wszystkie umowy dotyczące roku 2017.

- 5.2 transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływów na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni ;

Nie wystąpiły

- 5.3 Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

#### Stan i struktura zatrudnienia w roku obrotowym

Lp.	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie
1.	Pracownicy umysłowi	26,78
2.	Pracownicy na stanowiskach robotniczych	10,92
3.	Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	
4.	Uczniowie	
5.	Osoby przebywające na urloпах bezpłatnych i wychowawczych	1
6.	<b>Ogółem</b>	<b>38,7</b>

- 5.4 Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy

Wynagrodzenia osób wchodzących w skład organu zarządzającego,  
nadzorującego albo administrującego

Lp.	Organ	Wynagrodzenia brutto wypłacone w roku obrotowym	
		obciążające koszty	obciążające zysk
1.	Nadzorujący	53 000,00	0,00
2.	Zarząd	402 331,23	0,00

- 5.5** Informacje o zaliczkach, kredytach, pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty

Pożyczki (świadczenia o podobnym charakterze) udzielone osobom wchodzącym  
w skład organu zarządzającego, nadzorującego albo administrującego

Lp.	Organ	Stan na koniec roku obrotowego				
		Kwota do spłaty	Oprocentowanie (od – do)	Kwoty podlegające spłacie w terminie		
				do 1 roku	powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat
1.	Zarządzający	0,00		0,00	0,00	0,00
2.	Nadzorujący	0,00		0,00	0,00	0,00
3.	Administrujący	0,00		0,00	0,00	0,00

- 5.6** Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:
- obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,
  - inne usługi poświadczające,
  - usługi doradztwa podatkowego,
  - pozostałe usługi.

Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego  
do badania sprawozdań finansowych

Lp.	Wyszczególnienie	Wynagrodzenie ogółem	W tym	
			wypłacone	należne
1.	Obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	5 000,00		5 000,00
2.	Inne usługi poświadczające			
3.	Usługi doradztwa podatkowego			
4.	Pozostałe usługi			

- 6.** Informacje o szczególnych zdarzeniach

- 6.1** Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty

W roku obrotowym takie zdarzenia nie miały miejsca.

- 6.2** Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym

Wszystkie zdarzenia gospodarcze zostały uwzględnione w bilansie

- 6.3** 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

Żadna z powyższych sytuacji w spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiły .

- 6.4** Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy .

Nie wprowadzono zmian zasad klasyfikacji zdarzeń, wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenia wyniku zdarzeń w bieżącym roku obrotowym w stosunku do roku ubiegłego .

Informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym za rok 2017 są porównywalne z danymi za rok 2016.

## 7.

- 1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji  
Spółdzielnia nie jest jednostką dominującą lub zależną – konsolidacja nie występuje.

- 2) informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi;

Nie wystąpiły transakcje z jednostkami powiązanymi.

- 3) wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których spółdzielnia posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy;  
Spółdzielnia nie posiada udziałów/akcji w innych podmiotach.

- 4) Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Nie jest jednostką dominującą ani zależną.

- 8.** W Spółdzielni nie wystąpiło połączenie jednostek.

## 9. Wyjaśnienie poważnych zagrożeń dla kontynuowania działalności .

Sytuacja majątkowa i finansowa jest stabilna, co pozwoli na kontynuację działalności gospodarczej w 2018 roku. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane żadne czynniki, zdarzenia, które mogłyby wpłynąć na zagrożenie kontynuacji działalności Spółdzielni w kolejnych okresach.

10. Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni.

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	miernik	2017	2016	2015
<b>I. Wstępna analiza bilansu</b>					
1	Złota reguła bilansowania ( $\frac{\text{kapitał własny} + \text{rezerwy dl.} + \text{zob.dl.} + \text{zob.handlowe} > 12 \text{ m-cy} + \text{rozl.mieđzyokresowe dl.}}{\text{aktywa trwałe}}$ ) x 100	procent	105,64%	109,30%	104,57%
2	Złota reguła bilansowania II ( $\frac{\text{rezerwy kr.} + \text{zob.kr.} - \text{zob.handlowe} > 12 \text{ m-cy} + \text{rozl.mieđzyokresowe kr.}}{\text{aktywa obrotowe}}$ ) x 100	procent	78,58%	65,68%	78,41%
3	Złota reguła finansowania (Wskaźnik struktury pasywów) $\frac{\text{kapitał własny} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	procent	223,74%	242,13%	255,98%
4	Wskaźnik struktury aktywów $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	procent	64,24%	63,05%	68,15%
5	Wartość bilansowa jednostki aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	tys.zł	39 700,2	42 886,4	43 209,6
<b>II. Wskaźniki rentowności</b>					
6	Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	procent	2,29%	3,53%	2,71%
7	Rentowność przychodów $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	procent	6,57%	10,14%	8,03%
8	Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny}}$	procent	3,32%	4,98%	3,76%
9	Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów $\frac{\text{wynik na sprzedaży} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	procent	6,07%	5,34%	6,23%
<b>III. Wskaźniki płynności finansowej</b>					
10	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	krotność	1,29	1,54	1,28
11	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	krotność	1,28	1,53	1,26
12	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	krotność	0,86	1,10	0,87
<b>IV. Wskaźniki rotacji (obrotowość)</b>					
13	Szybkość obrotu zapasów (w dniach) $\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	w dniach	1	2	1
14	Spływ należności (w dniach) $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	w dniach	19	18	18
15	Spłata zobowiązań (w dniach) $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	w dniach	19	19	19



Przedstawione wskaźniki finansowe nie odbiegają istotnie od wartości wskaźników w latach poprzednich. Sytuacja Spółdzielni jest stabilna. Jednostka nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy

Gliwice dn. 19.III.2018r.

Członek Zarządu  
Główny Księgowy

Jolanta Białecka

**Zarząd**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
przy Politechnice Śląskiej  
w Gliwicach

Zastępca Prezesa Zarządu  
d/s Inwestycyjno-Remontowych

Aleksandra Siołmak

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
przy Politechnice Śląskiej

Wojciech Bienek

Indywidualne rozliczenie funduszu remontowego wg stanu na dzień 31.12.2017 r.

Lp.	Ulica	Stan f.remontowego podstawowego na dzień 31.12.2017	Stan f.remontowego podstawowego na dzień 31.12.2017	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe do spłaty w 2017 r. z tyt.kredytów	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe
		zł	zł	zł	zł
1	Góry Chełmskiej 23-27	41 459,76			
2	Jagiellońska 30	121 071,39			
3	Jagiellońska 32	236 270,81			
4	Konarskiego 23 a-d		-40 804,97	422 835,00	48 324,00
5	Skłodowskiej 4-14	240 594,42			
6	Słowackiego 22-26	125 397,92			
7	Słowackiego 28-30		-15 600,30		
8	ZWM 2	107 494,50			
9	ZWM 4	54 532,45			
10	Bekasa 17	73 403,60		147 540,94	24 590,16
11	Derkacza 6	14 424,64		223 999,10	31 999,80
12	Kokoszki 6	42 442,37		266 132,05	35 094,36
13	Kokoszki 8	30 870,81		274 716,95	36 226,44
14	Kokoszki 10		-4 081,14	249 249,93	25 564,08
15	Kormoranów 15-21	97 799,72		68 479,59	30 435,36
16	Kormoranów 43-49		-39 492,53		
17	Krucza 6-8	352 754,71			
18	Mewy 16-20	97 781,38			
19	Żurawia 55-61	77 382,60			
20	Jasna 2-4	100 968,04			
21	Kochanowskiego 25-29a	31 732,36		319 672,29	63 934,32
22	Kochanowskiego 31-33a		-12 767,23	185 546,43	46 386,60
23	Kochanowskiego 35a	9 519,28		65 002,05	10 833,60
24	Nowy Świat 9 b-e	73 145,22			
25	Nowy Świat 3	89 316,86			
26	Nowy Świat 3a	62 698,02			
27	Nowy Świat 3b	167 839,38			
28	Nowy Świat 5	50 654,20			
29	Nowy Świat 7	165 949,23			
30	Sobótki 2	80 706,33			
31	Pszczynska 12 a-d		-17 312,18	273 966,91	54 793,32
32	Pszczynska 26-26a		-3 178,27	193 333,54	39 999,96
33	Pszczynska 36-36a	54 075,98		193 333,54	39 999,96
34	Pszczynska 42-42a		-43 574,69	153 277,35	38 319,24
35	Konarskiego 25 a-c	38 740,23			
36	Andromedy 2-8		-31 237,36	547 471,13	78 223,68
37	Andromedy 10-20	45 540,97		179 680,10	29 946,72
38	Centaura 13-19		-2 285,30	108 521,64	33 391,32
39	Centaura 21-31		-45 293,57	374 479,13	121 950,08
40	Centaura 7-11	7 212,57		715 310,53	63 002,88
41	Galaktyki 1-2		-6 760,50	248 487,28	2 975,16
42	Galaktyki 3-4		-642,67	51 750,00	9 000,00
43	Galaktyki 5-6		-7 070,73	258 156,68	3 966,96
44	Gwiazdy Polarnej 1 a-b	13 349,52		126 127,81	14 278,68
45	Gwiazdy Polarnej 3 a-b	10 465,80		147 599,24	10 216,08
46	Gwiazdy Polarnej 36-40	38 378,48		306 803,59	43 825,20
47	Jowisza 1-7		-9 339,76	146 194,04	16 243,80
48	Saturna 2-4	28 036,95		110 785,28	15 819,12
49	Kopernika 1-11	26 503,79		1 870 152,90	259 583,40
50	Kopernika 81-91	27 626,21		219 967,44	24 440,76
51	Wielkiej Niedźwiedzicy 33-39	7 288,28		357 218,76	44 652,12
52	Sztabu Powstańczego 2-6	98 644,06			
53	Sztabu Powstańczego 8-14		-1 923,30	244 890,24	30 623,88
54	Lok. Użytkowe mienie Sp-ni	1 295 137,67			
<b>Razem</b>		<b>4 237 210,51</b>	<b>-281 364,50</b>	<b>9 050 681,46</b>	<b>1 328 641,04</b>

<b>Saldo konta 856:</b>	<b>Ma</b>	<b>3.955.846,01</b>
Rozbicie:	Ma	4.237.210,51
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne		281.364,50
Saldo konta 856:	Wn	9.050.681,46
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		7.722.040,42
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1.328.641,04
<b>AKTYWA bilansu:</b>		
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>7.722.040,42</b>
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		<b>1.610.005,54</b>
<b>PASYWA bilansu:</b>		
<b>Funduszu remontowy</b>		<b>4.237.210,51</b>

Członek Zarządu  
Główny Księgowy  
*Jolanta Białecka*



ZAŁĄCZNIK Nr 2 do informacji i objaśnień										
WYSZCZEGÓLNIENIE	ENERGIA ELEKTR WN	ENERGIA ELEKTR MA	DOMOFONY WN	DOMOFONY MA	DŹWIGI WN	DŹWIGI MA	EKSPLOATACJA WN	EKSPLOATACJA MA	RAZEM	
1 Góry Chelmskiej 23-27	0	568,91	0	7,92			-26 237,06	0	-25 660,23	
2 Jagiellońska 30	- 123,26	0	0	435,60			-7 458,55	0	-7 146,21	
3 Jagiellońska 32	0	1 842,13	0	479,16			-7 902,20	0	-5 580,91	
4 Konarskiego 23 a-d	0	246,11	0	101,16			-11 603,32	0	-11 256,05	
5 Konarskiego 25 a-c	- 429,11	0	0	203,75	0	970,07	-9 298,98	0	-8 554,27	
6 Skłodowskiej 4-14	0	331,12	0	11,16			-30 425,67	0	-30 083,39	
7 Słowackiego 22-26	0	1 293,18	0	7,04			-12 630,98	0	-11 330,76	
8 Słowackiego 28-30	0	1 650,83	0	5,45			-9 411,83	0	-7 755,55	
9 ZWM 2	0	569,99	0	9	- 938,62	0	-10 692,50	0	-11 052,13	
10 ZWM 4	0	1 225,64	0	99,36	- 360,64	0	-8 642,57	0	-7 678,21	
11 Bekasa 17	0	1 895,76	0	10,08	- 106,67	0	-19 191,02	0	-17 391,85	
12 Derkacza 6	0	5 429,31	0	9,72	- 68,24	0	-11 590,28	0	-6 219,49	
13 Kokoski 6	0	5 923,63	0	10,13	- 351,75	0	-25 202,19	0	-19 620,18	
14 Kokoski 8	0	3 815,31	0	10,13	- 274,27	0	-13 591,31	0	-10 040,14	
15 Kokoski 10	-3 079,08	0	0	10,13	0	1 959,33	-17 410,18	0	-18 519,80	
16 Kormoranów 15-21	0	1 349,07	0	246,51			-23 502,65	0	-21 907,07	
17 Kormoranów 43-49	0	2 483,13	0	12,96			-21 098,53	0	-18 602,44	
18 Mewy 16-20	0	1 191,39	0	98,28			-12 575,56	0	-11 285,89	
19 Krucza 6-8	-2 740,64	0	0	14,40	0	657,66	-13 712,76	0	-15 781,34	
20 Żurawia 55-61	0	1 561,82	0	4,32			-3 728,85	0	-2 162,71	
21 Andromedy 2-8	-3 997,40	0	0	6,10	- 740,94	0	-22 556,90	0	-27 289,14	
22 Andromedy 10-20	0	3 755,99	0	16,14			-15 320,71	0	-11 548,58	
23 Centaura 7-11	0	2 245,62	0	5,76	- 520,09	0	-17 743,86	0	-16 012,57	
24 Centaura 13-19	-1 344,13	0	0	111,91	0	85,80	-64 310,53	0	-65 456,95	
25 Centaura 21-31	-13 823,70	0	0	739,87	- 914,66	0	-56 990,38	0	-70 988,87	
26 Galaktyki 1-2	0	1 289,37	0	3,60			-9 824,88	0	-8 531,91	
27 Galaktyki 3-4	0	2 504,86	0	3,60			-10 495,88	0	-7 987,42	
28 Galaktyki 5-6	0	608,93	0	3,60			-9 756,51	0	-9 143,98	
29 Gwiazdy Polarnej 1a-1b	0	866,54	0	1,20			-6 164,33	0	-5 296,59	
30 Gwiazdy Polarnej 3a-3b	0	1 318,13	0	3,60			-5 724,81	0	-4 403,08	
31 Gwiazdy Polarnej 36-40	0	402,42	0	64,32	- 610,36	0	-11 870,19	0	-12 013,81	
32 Jowisza 1-7	0	64,77	0	7,56			-13 148,92	0	-13 076,59	
33 Saturna 2-4	0	1 942,11	0	3,60			-11 400,96	0	-9 455,25	
34 Kopernika 1-11	-4 719,90	0	0	630,68	0	1 254,17	-75 923,71	0	-78 758,76	
35 Kopernika 81-91	0	2 854,22	0	9,36			-10 132,94	0	-7 269,36	

36	W. Niedzwiedzicy 33-39	0	940,76	0	10,80				-11 162,87	0	-10 211,31
37	Szt. Powstańczego 2-6	0	343,73	0	3,72	0	1 183,39	0	-10 152,68	0	-8 621,84
38	Szt. Powstańczego 8-14	0	2 135,94	0	278,64				-10 219,86	0	-7 805,28
39	Jasna 2-4	-1 783,07	0	-6,36	0	-1 645,51	0	0	-14 457,60	0	-17 892,54
40	Kochanowskiego 25-29a	-15 588,98	0	0	28,80	-488,07	0	0	-37 015,11	0	-53 063,36
41	Kochanowskiego 31-33a	0	2 630,78	0	329,74	0	229,07	0	-19 517,14	0	-16 327,55
42	Kochanowskiego 35a	-37,17	0	0	3,60				-10 599,66	0	-10 633,23
43	Nowy Świat 9 b-e	0	1 724,68	0	5,37				-10 962,65	0	-9 232,60
44	Nowy Świat 3	0	8,63	0	1,80				-6 145,54	0	-6 135,11
45	Nowy Świat 3a	-187,48	0	0	1,80				-4 645,42	0	-4 831,10
46	Nowy Świat 3b	0	592,06	0	2,52				-4 589,87	0	-3 995,29
47	Nowy Świat 5	0	151,39	0	1,44				-6 536,74	0	-6 383,91
48	Nowy Świat 7	-81,65	0	-8,92	0				-8 382,51	0	-8 473,08
49	Sobótki 2	0	51,92	0	1,80				-4 855,40	0	-4 801,68
50	Pszczynska 12 a-d	-7 809,69	0	0	47,99	0	1 198,77	0	-27 043,51	0	-33 606,44
51	Pszczynska 26-26a	-5 519,28	0	0	11,16	-243,24	0	0	-13 877,37	0	-19 628,73
52	Pszczynska 36-36a	-997,59	0	0	10,80	0	223,31	0	-13 418,99	0	-14 182,47
53	Pszczynska 42-42a	0	86,68	0	11,16	0	241,49	0	-12 106,29	0	-11 766,96
54	Droga dojazdowa Żurawia								0,00	3 816,56	3 816,56
55	Garaze wojnostojące								-42 214,17	14 837,35	-27 376,82
	<b>RAZEM</b>	<b>-62 262,13</b>	<b>57 896,86</b>	<b>-15,28</b>	<b>4 148,30</b>	<b>-7 263,06</b>	<b>8 003,06</b>	<b>-905 175,88</b>		<b>18 653,91</b>	<b>-886 014,22</b>
	Persaldo		-4 365,27		4 133,02		740,00			-862 961,71	

**AKTYWA**

<b>rozliczenia międzyokresowe czynne</b>	<b>-974 716,35</b>
energia elektryczna	-62 262,13
domofony	-15,28
konserwacja dzwignów	-7 263,06
eksploatacja	-905 175,88

**PASYWA**

<b>rozliczenia międzyokresowe bierne</b>	<b>88 702,13</b>
energia elektryczna	57 896,86
domofony	4 148,30
konserwacja dzwignów	8 003,06
eksploatacja(garaze, droga dojazdowa)	18 653,91

Członek Zarządu  
Główny Księgowy

Jolanta Batecka