

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2017 rok

1. Nazwa spółdzielni i siedziba:

Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa „Wybrzeże”
80-243 Gdańsk, ul. R. Dmowskiego 4

2. Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni

Zarządzanie majątkiem własnym Spółdzielni oraz administrowanie zasobami lokalowymi. Oddawanie w najem osobom fizycznym i prawnym lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych. Prowadzenie działalności kulturalnej i społecznej na rzecz swoich członków.

3. Organ rejestrowy

Sąd Rejonowy w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Nr KRS 0000106787

4. Statystyczny numer identyfikacyjny

000483961

5. Numer identyfikacji podatkowej

584-030-49-86

6. Czas trwania spółdzielni

Rozpoczęcie działalności 27-04-1947

Czas działalności nie został określony

7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy

rozpoczynający się 01.01.2017 r. i kończący się 31.12.2017 r.

EP
Brc

8. W bieżącym roku obrotowym w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzenia samodzielnego sprawozdania finansowego, spółdzielnia nie była zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.
9. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.
10. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. 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.
11. W celu rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego spółdzielni jako kwoty istotne traktuje się te kwoty, które przekraczają 0,5% sumy bilansowej za poprzedni okres sprawozdawczy.
12. Zgodnie z Uchwałą Nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości wyłączenie z rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje wg wariantu 2 – jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągłym odpowiednio na kontach zespołu 6 (rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów).

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według zasady netto, tj. pomniejszając ich wartość początkową o umorzenie. W 2017 roku wśród wartości niematerialnych i prawnych spółdzielnia posiadała :

- Licencje na oprogramowanie komputerowe

Zasady amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych przedstawiały się następująco: Stawki, okres i metody amortyzacji ustala się w dniu przyjęcia prawa majątkowego stanowiącego wartość niematerialną i prawną do ewidencji. Przyjmuje się metodę liniową amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych. Rozpoczęcie dokonywania



odpisów amortyzacyjnych następuje począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia danej wartości niematerialnej i prawnej do użytkowania. Jako podstawowe okresy dokonywania odpisów amortyzacyjnych dla wszystkich rodzajów wartości niematerialnych i prawnych ustala się okresy określone w ustawie o podatku dochodowym

Za środki trwałe uznaje się rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż 1 rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki, których cena nabycia lub koszt wytworzenia przekracza kwotę 3.500,00. Wartość początkową środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia polegające na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, którego jednorazowa wartość przekracza kwotę 3.500,00. Stawki, okres i metody amortyzacji ustala się w dniu przyjęcia środka trwałego do ewidencji. Jako podstawową przyjmuje się metodę liniową amortyzacji środków trwałych. Rozpoczęcie dokonywania odpisów amortyzacyjnych następuje począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia danego środka trwałego do użytkowania. Wysokość stawek amortyzacyjnych dla wszystkich grup środków trwałych ustalono na poziomie stawek określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

Należności krótkoterminowe obejmują ogół należności z tytułu dostaw i usług oraz należności z innych tytułów nie zaliczonych do aktywów finansowych, a które stają się wymagalne w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego. Należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności.

Kapitały (fundusze) własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu.

Zobowiązania zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty.

Fundusze specjalne obejmują fundusz remontowy oraz fundusz społeczno – kulturalny.

Fundusz remontowy tworzony jest na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty zasobami mieszkaniowymi. Fundusz społeczno – kulturalny tworzy się zgodnie z Regulaminem zatwierdzonym decyzją Rady Nadzorczej SBM „Wybrzeże”.

EP
Bc

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

I. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia, zmniejszenia oraz stan końcowy. Dla majątku amortyzowanego przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia.

Tabela ruchu i zmian w amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych

Treść	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto				
Bilans otwarcia			29.815,83	29.815,83
Zwiększenia			2.821,78	2.821,78
Zmniejszenia			0,00	0,00
Bilans zamknięcia			32.637,61	32.637,61
Umorzenie				
Bilans otwarcia			27.000,37	27.000,37
Zwiększenia			3.487,93	3.487,93
Zmniejszenia			0,00	0,00
Bilans zamknięcia			30.488,30	30.488,30
Wartość netto na BO			2.815,46	2.815,46
Wartość netto na BZ			2.149,31	2.149,31



Tabela ruchu i zmian w amortyzacji środków trwałych

Treść	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inż.ład.i wod.	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe śr.trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto							
Bilans otwarcia	1.408.617,49	8.272.684,47			363.901,00		10.045.202,96
Zwiększenia	0,00	0,00			0,00		0,00
Zmniejszenia	0,00	0,00			0,00		0,00
Bilans zamknięcia	1.408.617,49	8.272.684,47			363.901,00		10.045.202,96
Umorzenie							
Bilans otwarcia	0,00	5.656.600,90			162.168,86		5.818.769,76
Zwiększenia	0,00	114.597,97			29.431,28		144.029,25
Zmniejszenia	0,00	0,00			0,00		0,00
Bilans zamknięcia	0,00	5.771.198,87			191.600,14		5.962.799,01
Wartość netto na BO	1.408.617,49	2.616.083,57			201.732,14		4.226.433,20
Wartość netto na BZ	1.408.617,49	2.501.485,60			172.300,86		4.082.403,95

2. Środki trwałe używane na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów

Powierzchnia gruntów w dzierżawie

L.p.	położenie	obręb/nr działki	stan na 01.01.2017	zw	zm	stan na 31.12.2017
1.	M.Konopnickiej 17	56;29	900m ²	0	0	900m ²

ETP
B

3. Należności krótkoterminowe

Należności krótkoterminowe				
konto	z tyt.dostaw i usług(do 12 m-cy)	z tyt.podatków, ceł,ub.spół,i inne	Inne	RAZEM
220		4.922,56		4.922,56
221-2				
223				
249	148,39			148,39
208	2.125,50			2.125,50
204,248	88.510,69			88.510,69
201	1.162,43			1.162,43
231				
234	389,90			
RAZEM	92.336,91	4.922,56		97.259,47

Należności długoterminowe pow.12 m-cy 63.984,64 /rozl. gruntu/

3.1. Wartość odpisów aktualizujących należności

Tabela zmian wartości odpisów aktualizujących należności w 2017r.

	BO	ZM	ZW	BZ
1.	212 005,60	28 418,02	41 006,75	224 594,33
2.				
Suma	212 005,60	28 418,02	41 006,75	224 594,33

W tym: dot.(204) 154.288,42 (201) 70.305,91

4. Inwestycje krótkoterminowe

INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE

	Stan na 2017-01-01	Stan na 2017-12-31
Kasa	7.760,57	1.330,67
Rach.bieżący	118.538,48	256.066,89
Lokata terminowa	206.706,21	6.706,21
Razem	333.005,26	264.103,77

Handwritten signature

6. Rozliczenia międzyokresowe

WYKAZ POZYCJI ROZLICZEŃ M/O KOSZTÓW

L.p.	Tytuły	stan na 01.01.2017	stan na 31.12.2017
I.	Ogółem czynne rozliczenia m/o kosztów	674.318,43	904.520,40
1	Opłacona z góry prenumerata	1.146,27	1.367,20
2	Zmiana stanu produktu -strata GZM	514.809,30	617.917,67
3	Ubezpieczenia	875,00	800,35
4	Fundusz społeczno-wychowawczy, Fundusz remontowy,inne	157.487,86	284.435,18
II.	Rozliczenia m/o bierne(GZM,f.rem,f.społ.kulturalny)	518.251,38	439.329,20

7. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia, wykorzystanie oraz stan końcowy funduszy własnych.

	Fundusz podstawowy	Fundusz zapasowy	Fundusz z aktualizacji wyc.	Razem
Stan początkowy	1.766.770,66	2.441.030,19	26 360,16	4.234.161,01
Zwiększenia	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00
Zmniejszenia	0,00	112.983,17	0,00	112.983,17
Stan końcowy	1.786.770,66	2.328.047,02	26 360,16	4.141.177,84

EP


8. Propozycje, co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Kwota
1.Wynik finansowy netto	525.767,60
2.Proponowany podział:	
a)pokrycie niedoboru na GZM	300.000,00
b)zasilenie funduszu remontowego	173.467,60
c)zasilenie funduszu zasobowego	10.000,00
d) inne	
e) zasilenie funduszu społeczno-wychowawczego do wykorzystania w 2018r.wg planu	42.300,00

CP
H. Jach

9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług do 1 roku

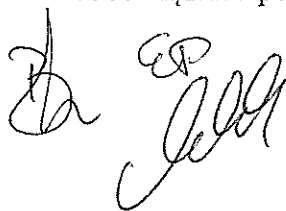
9.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług do 12 (konto 201) wynoszą 122.897,22 zł i zostały spłacone w 2018r. w wysokości 110.585,32 zł. Pozostała wartość to gwarancje na wykonane roboty.

9.2.

L.p.	Zobowiązania pozostałe		
1.	204-1	31 061,11	do rozl. w 2018r.
2.	208-2	310,70	do rozl. w 2018r.
3.	208-1	333,01	do rozl. w 2018r.
	suma	31 704,82	

Zobowiązania łącznie	154 602,04
-----------------------------	-------------------

Zobowiązania powyżej 12 miesięcy w wys. 34.771,58 (kaucje)

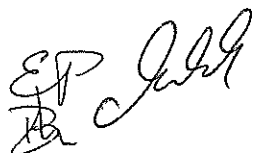
Handwritten signature and initials in black ink, appearing to be 'EP' and a stylized signature.

**Fundusze remontowe
2017
w rozbiu na budynki**

	Bud.G.75-85	Bud.G.87/91	Bud.D.2-4	Sz.1	Sz.2	Sz.3	suma
BO FR	400 388,83	-149 379,21	56 200,00	2 169,11	3 607,53	2 566,87	315 553,13
BO F.Internet	1 426,10	363,53	1 062,76	9,03	0,00	0,00	2 861,42
Razem BO	401 814,93	-149 015,68	57 262,76	2 178,14	3 607,53	2 566,87	318 414,55
Odpis roczny FR	11 484,94	3 172,53	5 415,68	122,72	0,00	0,00	20 195,87
Odpis roczny F.internet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Uchwała WZ	30 190,52	8 305,49	14 610,68	924,08	1 442,47	873,39	56 346,63
Razem zwiększenie	41 675,46	11 478,02	20 026,36	1 046,80	1 442,47	873,39	76 542,50
Suma wydatków, w tym :	73 767,23	13 778,35	192 374,69	963,12	752,98	2 514,84	284 151,21
Nadzory	738,00	738,00	13 353,63	0,00	0,00	0,00	14 829,63
Roboty hydrauliczne	0,00	0,00	136 476,52	0,00	0,00	0,00	136 476,52
Rynny,kominy	0,00	0,00	1 822,89	0,00	0,00	0,00	1 822,89
Wymiana okien	13 567,27	0,00	4 553,61	0,00	0,00	0,00	18 120,88
Pralnie,piwnice	3 696,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 696,40
Pozostałe	55 765,56	13 040,35	36 168,04	963,12	752,98	2 514,84	109 204,89
Wydatki z F.internet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik Fundusz remontowy	368 297,06	-151 679,54	-116 148,33	2 252,79	4 297,02	925,42	107 944,42
Wynik F.Internet	1 426,10	363,53	1 062,76	9,03	0	0	2 861,42
Wynik łączny Fundusze R.	369 723,16	-151 316,01	-115 085,57	2 261,82	4 297,02	925,42	110 805,84

Fundusz społeczno- kulturalny

Stan na 01-01-2017	3.292,75
zwiększenie	64.000,00
zmniejszenie	67.296,31
Stan na 31-12-2017	(-) 3,56



12. W okresie sprawozdawczym nie występowały zobowiązania zabezpieczone na majątku spółdzielni.

13. Rozliczenie wyniku GZM za 2017r.

WYNIK GZM 2017 w podziale na budynki

	G.75-85	G.87/91	Dm.2-4	Sz.1	Sz.2	Sz.3	suma
Przychody GZM	114 140,46	30 424,66	68 472,91	4 165,34	5 892,00	3 327,00	226 422,37
Pozost.przych.oper.GZM	6 428,75	4 515,16	184,50				11 128,41
Suma przychodów	120 569,21	34 939,82	68 657,41	4 165,34	5 892,00	3 327,00	237 550,78
Koszty bezpośrednie GZM	242 156,09	73 892,30	161 017,14	2 638,87	3 204,92	2 411,38	485 320,70
Koszty pośrednie GZM	51 374,75	16 747,33	23 973,58	1 699,15	2 460,83	1 396,42	97 652,07
Pozost.koszty oper.GZM	6 681,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 681,80
Suma kosztów	300 212,64	90 639,63	184 990,72	4 338,02	5 665,75	3 807,80	589 654,57
Wynik GZM	-179 643,43	-55 699,81	-116 333,31	-172,68	226,25	-480,80	-352 103,79

II. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

1. Przychody netto ze sprzedaży:

	Stan na 2016-12-31	Stan na 2017-12-31
Przychody netto ze sprzedaży:	1.741.008,11	1.794.679,50
- lokale mieszkalne, garaże	223.060,39	229.722,37
- lokale użytkowe(najem)	1.380.001,07	1.420.303,11
- lokale użytkowe członków	73.658,17	74.063,62
- dz.gospodarcza w l.m.	64.288,48	70.590,40

GP JGA
Br

2. Pozostałe przychody operacyjne

Na koniec roku 2016 97,07

Na koniec roku 2017 28.800,12

3. Przychody finansowe

Na koniec roku 2016 889,16

Na koniec roku 2017 541,14

2. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

- Nie dotyczy

3. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na nie finansowe aktywa trwałe.

- Nie dotyczy

4. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych

- Nie wystąpiły

5. Podstawa opodatkowania

Wyszczególnienie	Wartość
Przychód podatkowy	1.855.244,50
Koszty uzyskania przychodu	1.516.071,43
Dochód (strata) podatkowy	339.173,07
Dochód zwolniony(-)	347.893,06
Podstawa opodatkowania	687.066,13
Pdop	130.543,00

III. INFORMACJE O SPRAWACH OSOBOWYCH

1. W roku 2017 spółdzielnia zatrudniała średnio – 4,5 etatu, średnie miesięczne zatrudnienie na podstawie umowy zlecenie/dzieło wynosi 5 osób.

2. Wynagrodzenia wypłacone lub należne osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

- Spółdzielnia nie wypłaca wynagrodzeń osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących. Zgodnie ze statutem spółdzielni organy zarządzające i nadzorujące pracują społecznie na rzecz spółdzielni.

Sporządził/a :

Zarząd:

31.03.2018r.

SBM „WYBRZEŻE” Gdańsk
GŁÓWNA KSIĘGOWA
Joanna Jagiello

SBM „WYBRZEŻE” Gdańsk
Wiceprezes ds. technicznych
Piotr Boracki

SBM „WYBRZEŻE” Gdańsk
WICEPREZES
ds. ekonomiczno-finansowych
E. Dynal-Pastuszek
Elżbieta Dynal-Pastuszek

SBM „WYBRZEŻE” Gdańsk
PREZES ZARZĄDU
Maciej Matak

