

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„KAMIENNY POTOK”  
81-862 Sopot, ul. Mazowiecka 14  
NIP 585-000-10-75  
tel./fax 58 550 65 37, tel. 58 551 98 83

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„KAMIENNY POTOK”  
W SOPOCIE  
za okres  
od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.**

**obejmujące:**

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. Bilans
3. Rachunek zysków i strat
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Sprawozdanie przedstawił Zarząd Spółdzielni:**

- |                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| 1. Prezes Zarządu           | <b>Jacek Mieszkowski</b> |
| 2. Zastępca Prezesa Zarządu | <b>Jerzy Bobowik</b>     |

**Sprawozdanie sporządziła**

**Główna Księgowa**

**Elżbieta Maciejewska**

**Sopot, marzec 2018r.**

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### I. DANE OGÓLNE:

1. Nazwa, siedziba i dane rejestrowe jednostki:

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kamienny Potok”**

**81-862 Sopot, ul. Mazowiecka 14**

**NIP 585-000-10-75**

**Krajowy Rejestr Sądowy KRS 0000180799**

**Regon 003001589**

Przedmiot przeważającej działalności:

**Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie PKD 6832Z**

2. Czas na jaki została utworzona Spółdzielnia:

**Nieoznaczony**

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym:

**Rok obrotowy: od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.**

4. **Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Kamienny Potok” w Sopocie.**

5. Sprawozdanie finansowe za 2017 r. zostało sporządzone zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (*Dz.U. nr 121, poz.591 z późn. zmianami*). Spółdzielnia sporządziła rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

W przedmiotowym sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazała zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy Spółdzielni 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.

Nieznane są zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności eksploatacyjnej zasobów w okresie najbliższych 12 miesięcy, w niezmiennym zakresie.

## 6. Realizacja zasad rachunkowości.

6.1. Stosownie do zapisu art. 45 ust. 9 pkt 3 ustawy o Rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. w S.M. „Kamienny Potok” w Sopocie, obowiązują; Zakładowy Plan Kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 11/2014 z dnia 30 stycznia 2014 r. oraz zasady polityki rachunkowości zatwierdzone uchwałą Zarządu Nr 11/2014 z dnia 30 stycznia 2014 r. oraz zmiany w polityce rachunkowości zatwierdzone uchwałą Zarządu nr 64/2015 z 15 października 2015 r. i dotyczą wszystkich zdarzeń gospodarczych począwszy od 01 stycznia 2015 r. Uchwała Zarządu nr 40/2016 z dnia 12 maja 2016 r. wprowadziła do polityki rachunkowości Uchwałę nr 7/2015 z dnia 20 października 2015 r. Komitetu Standardów Rachunkowości oraz nowy załącznik do planu kont, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2016 r.

## 6.2. Ewidencja księgową .

Księgi rachunkowe prowadzone są w systemie programów OSKAR i AS autorstwa INWESTPROJEKT SŁUPSK.

Moduł OSKAR obsługuje:

- dziennik obrotów FK,
- konta księgi głównej FK,
- konta ksiąg pomocniczych FK,
- zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej i ksiąg pomocniczych sporządzanych na ostatni dzień każdego miesiąca,

moduł AS obsługuje lokale mieszkalne i lokale użytkowe w systemie współdziałającym z księgami FK, w tym sprzedaż dotyczącą:

- najmu lokali użytkowych,
- najmu i dzierżawy terenów,
- pozostałych usług.

- ewidencja dla kont ksiąg pomocniczych prowadzona w systemie ręcznym:

- środki trwałe i pozostałe środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne,
- ewidencja wyposażenia (*pozabilansowa*),
- ewidencja analityczna (*pozabilansowa*) wyodrębnień lokali mieszkalnych.

### 6.3. Zasady ewidencji i kalkulacji kosztów.

Zmiany metod księgowania i wyceny nie wystąpiły.

6.3.1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów z podziałem na koszty wg rodzaju oraz miejsca ich powstawania (*zespół „4” i „5”*) – z podziałem na nieruchomości.

6.3.2. Materiały w cenach nabycia ewidencjonuje się bezpośrednio w koszty wg miejsca powstawania, merytorycznie zatwierdzonych przez Zarząd.

6.3.3. Środki trwałe – wycena wg cen zakupu.

- Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się, bądź umarza stosując zasady, metody i stawki określone w przepisach podatkowych.
- Z amortyzacji wyłączone są środki trwałe zaliczone do zasobów mieszkaniowych, które podlegają umorzeniu.
- Spółdzielnia nie posiada środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy lub innych. Wszystkie środki trwałe ujęte w bilansie stanowią własność Spółdzielni.
- Od dnia 01.01.2002 r. na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 15 ustawy z dnia 19.09.1994 r. . o Rachunkowości, wprowadzono do ewidencji grunty użytkowane wieczysto.  
Od dnia 30.11.2004 r. część gruntów uprzednio pozostających w wieczystym użytkowaniu o powierzchni 22.258 m<sup>2</sup>, nabyto jako grunty własne, z których wg stanu na dzień 31.12.2017 r. wyodrębniono własność gruntów o powierzchni ogółem 14.063 m<sup>2</sup>.
- Grunty w wieczystym użytkowaniu – wg stanu na dzień 31.12.2017 r. o powierzchni ogółem 64.703 m<sup>2</sup>.
- W wyniku ustawowych wyodrębnień własności – zmniejszeniu uległ stan wartości majątkowej Spółdzielni.

6.3.4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedni ze sprawozdaniem za rok obrotowy, zawarte są w „Rachunku Zysków i Strat” za 2017 r. i „Bilansie” na dzień 31.12. 2017 r.

Stosownie do uchwały nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego, przyjęto w niniejszym sprawozdaniu zasady wynikające ze stanowiska Komitetu.


W Rachunku Zysków i Strat w poz. A.II. wyspecyfikowano wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w korespondencji z odpowiednią pozycją Bilansu w aktywach B.IV. lub w pasywach B.IV.2.

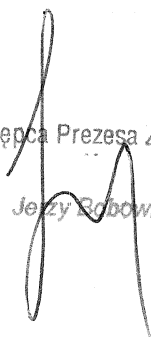
Rozliczenie nadwyżki/niedoboru z gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów lub rozliczeniach międzyokresowych kosztów.


Zgodnie ze stanowiskiem Komitetu fundusz wkładów mieszkaniowych i fundusz wkładów budowlanych są funduszami własnymi Spółdzielni o charakterze funduszu podstawowego i prezentowane są w Bilansie w poz. A. I. 2 i 3 pasywów.

Zmiany we wzorach RZiS i Bilansu, wynikające z uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości przyjęte do stosowania w Spółdzielni począwszy od sprawozdania za rok 2015 pozwalają na pełniejsze przedstawienie rzetelnego i jasnego obrazu sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego.

6.3.5. Zdarzenia znaczące po dniu bilansu nie wystąpiły.

Główny księgowy  
  
Elżbieta Maciejewska

Zastępca Prezesa zarządu  
  
Jerzy Szbowik

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Kamienny Potok”  
  
Jacek Mieszkoński

AKTYWA	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2017	PASYWA	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2017
5. Zaliczki na dostawy			d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	658 744,52	438 736,30
II. Należności krótkoterminowe	216 839,17	95 612,78	- do 12 miesięcy	658 744,52	438 736,30
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	- powyżej 12 miesięcy		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	- zaliczki otrzymane na dostawy		
- do 12 miesięcy			- zobowiązania wekslowe		
- powyżej 12 miesięcy			g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	31 561,43	22 607,30
b) inne			h) z tytułu wynagrodzeń		
2. Należności od pozostałych jednostek	216 839,17	95 612,78	i) inne	3 975,40	1 845,47
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	167 509,47	24 503,35	3. Fundusze specjalne	121 743,90	237 778,27
- do 12 miesięcy	167 509,47	24 503,35	a) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	4 271,52	4 132,92
- powyżej 12 miesięcy			b) Fundusz Remontowy	117 472,38	233 645,35
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	5 665,00	16 039,00	IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	67 409,76
c) inne	1 970,00	435,50	1. Ujemna wartość firmy		
d) dochodzone na drodze sądowej	41 694,70	54 634,93	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	67 409,76
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 523 404,00	1 820 657,54	- długoterminowe		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 523 404,00	1 820 657,54	- krótkoterminowe		67 409,76
a) w jednostkach powiązanych			3. Rozliczenia międzyokresowe dodatniego wyniku GZM		
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach	1 000 000,00	1 100 000,00			
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	1 000 000,00	1 100 000,00			
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	523 404,00	720 657,54			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	119 763,24	210 030,78			
- inne środki pieniężne	403 640,76	510 626,76			
- inne aktywa pieniężne					
- inne inwestycje krótkoterminowe					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	240 705,95	221 911,53			
1. Rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku na GZM	240 705,95	221 911,53			
2. Pozostałe rozliczenia międzyokresowe					
<b>Aktywa razem</b>	<b>44 932 972,87</b>	<b>43 817 276,12</b>	<b>Pasywa razem</b>	<b>44 932 972,87</b>	<b>43 817 276,12</b>

Miejsce i data sporządzenia

Sopot, 08 marca 2018

Podpis osoby sporządzającej

Główny księgowy

Elżbieta Maciejewska

Zastępca Prezesa Zarządu

Janey Bobwik

PREZES ZARZĄDU  
 Spółdzielni Mieszkaniowej  
 "Kamieniny Potok"

Janey Bobwik

BILANS

31.12.2017 r. w PLN

AKTYWA		Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2017	PASywa		Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2017
A.	Aktywa trwałe	42 952 023,75	41 679 094,27	A.	Kapitał (fundusz) własny	44 063 872,21	42 887 284,94
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	1.	Kapitał (fundusz) podstawowy	9 728 951,21	9 163 318,45
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1.	Fundusz udziałowy	113 887,37	113 889,63
2.	Wartość firmy			2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	226 102,26	223 798,10
3.	Inne wartości niematerialne i prawne			3.	Fundusz wkładów budowlanych	9 388 961,58	8 825 630,72
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			4.	Inny		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	42 952 023,75	41 679 094,27	II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
1.	Środki trwałe	42 952 023,75	41 679 094,27	III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	32 856 688,99	32 203 060,24	IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	34 126 627,04	33 466 957,39
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10 059 137,79	9 444 074,03	1.	Fundusz zasobowy	34 126 627,04	33 466 957,39
c)	urządzenia techniczne i maszyny	35 955,00	31 960,00	2.	Fundusz zasobów mieszkaniowych		
d)	środki transportu			V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
e)	inne środki trwałe	241,97	0,00	VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
2.	Środki trwałe w budowie			VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie			VIII.	Zysk (strata) netto	208 293,96	257 009,10
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
1.	Od jednostek powiązanych			B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	869 100,66	929 991,18
2.	Od pozostałych jednostek			I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1.	Nieruchomości	0,00	0,00	2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne				długoterminowa		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe				krótkoterminowa		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
	udziały lub akcje				długoterminowe		
	inne papiery wartościowe				krótkoterminowe		
	udzielenie pożyczki			II.	Zobowiązania długoterminowe	53 075,41	161 614,08
	inne długoterminowe aktywa finansowe			1.	Wobec jednostek powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	2.	Wobec pozostałych jednostek	53 075,41	161 614,08
	udziały lub akcje			a)	kredyty i pożyczki		
	inne papiery wartościowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	udzielenie pożyczki			c)	inne zobowiązania finansowe		
	inne długoterminowe aktywa finansowe			d)	inne		
4.	Inne inwestycje długoterminowe			III.	Zobowiązania krótkoterminowe	816 025,25	700 967,34
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		do 12 miesięcy		
B.	Aktywa obrotowe	1 980 949,12	2 138 181,85		powyżej 12 miesięcy		
I.	Zapasy	0,00	0,00	b)	inne		
1.	Materiały			2.	Wobec pozostałych jednostek	694 281,35	463 189,07
2.	Półprodukty i produkty w toku			a)	kredyty i pożyczki		
3.	Produkty gotowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
4.	Towary			c)	inne zobowiązania finansowe		

LP.	Wyszczególnienie	rok 2016 kwota	rok 2017 kwota
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>5 364 899,48</b>	<b>5 025 404,33</b>
-	od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	5 138 472,68	4 835 904,79
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	226 426,80	189 499,54
-	wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	226 426,80	189 499,54
-	rozliczenia międzyokresowe kosztów		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>5 085 936,80</b>	<b>4 779 139,18</b>
I.	Amortyzacja	42 002,53	42 002,84
II.	Zużycie materiałów i energii	2 697 817,69	2 301 567,17
III.	Usługi obce	528 276,52	546 742,54
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	500 820,09	499 835,44
-	podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	477 343,72	529 151,88
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	96 172,64	117 332,82
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	743 503,61	742 506,49
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>278 962,68</b>	<b>246 265,15</b>
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>25 747,69</b>	<b>39 431,28</b>
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Dotacje		
III.	Inne przychody operacyjne	25 747,69	39 431,28
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>101 662,77</b>	<b>22 679,94</b>
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	90 262,67	8 846,90
III.	Inne koszty operacyjne	11 400,10	13 833,04
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)</b>	<b>203 047,60</b>	<b>263 016,49</b>
<b>G.</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>54 774,36</b>	<b>42 061,61</b>
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
-	od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym:	54 774,36	42 061,61
-	od jednostek powiązanych		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne		
<b>H.</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Odsetki, w tym:		
-	dla jednostek powiązanych		
II.	Strata ze zbycia inwestycji		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne		
<b>I.</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)</b>	<b>257 821,96</b>	<b>305 078,10</b>
<b>J.</b>	<b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I.-J.II.)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I.	Zyski nadzwyczajne		
II.	Straty nadzwyczajne		
<b>K.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (I+/-J)</b>	<b>257 821,96</b>	<b>305 078,10</b>
<b>L.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>49 528,00</b>	<b>48 069,00</b>
<b>M.</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>N.</b>	<b>Zysk (strata) netto (K-L-M)</b>	<b>208 293,96</b>	<b>257 009,10</b>

Miejsce i data sporządzenia

Sopot, 08 marca 2018

Podpis osoby sporządzającej

Główny księgowy

Elżbieta Maciejewska

Zastępca Prezesa Zarządu

Jerzy Bobowik

PREZES ZARZĄDU  
 Spółdzielni Mieszkaniowej  
 "Kamienny Potok"

Jacek Mieszowski



## .DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

## I. STAN AKTYWÓW TRWAŁYCH ORAZ ICH UMORZENIE

a) Stany i ruch środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych brutto:

Treść	Saldo otwarcia 01.01.2017 r.	Zwiększenie	Zmniejszenia	Saldo zamknięcia 31.12.2017 r.
1	2	3	4	5
Grunty własne	2.801.215,31	0,00	94.335,81	2.706.879,50
Grunty w użytkowaniu wieczystym	35.654.153,86	0,00	29.566,00	35.624.587,86
Budynki i budowle	19.633.978,85	0,00	544.698,00	19.089.280,85
Urządzenia techniczne i maszyny	113.189,13	0,00	560,40	112.628,73
Środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe środki trwałe	62.108,29	2.942,07	0,00	65.050,36
Wartości niematerialne i prawne	33.586,54	0,00	0,00	33.586,54
<b>Ogółem</b>	<b>58.298.231,98</b>	<b>2.942,07</b>	<b>639.594,21</b>	<b>57.632.013,84</b>

b) Umorzenie środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych:

Umorzenie	Saldo otwarcia 01.01.2017 r.	Odpis za rok obrotowy	Zmniejszenia stanu	Saldo zamknięcia 31.12.2017 r.
1	2	3	4	5
Grunty własne	0,00	0,00	0,00	0,00
Grunty w użytkowaniu wieczystym	5.598.680,18	534.368,80	4.641,86	6.128.407,12
Budynki i budowle	9.574.841,06	314.274,82	243.909,06	9.645.206,82
Urządzenia techniczne i maszyny	77.234,13	3.995,00	560,40	80.668,73
Środki transportu	0,00	0,00	0,00	0,00
Pozostałe środki trwałe	61.866,32	3.184,04	0,00	65.050,36
Wartości niematerialne i prawne	33.586,54	0,00	0,00	33.586,54
<b>Ogółem</b>	<b>15.346.208,23</b>	<b>855.822,66</b>	<b>249.111,32</b>	<b>15.952.919,57</b>

## II. DANE O STRUKTURZE KAPITAŁU PODSTAWOWEGO NETTO WG STANU NA DZIEŃ 31.12.2017 r.

## 1. Fundusze podstawowe i zapasowe

Fundusze	Saldo otwarcia na 01.01.2017	Zwiększenia	Zmniejszenia	Saldo na 31.12.2017
1	2	3	4	5
Fundusz udziałowy	113.887,37	1.385,00	1.382,74	113.889,63
Fundusz zasobowy	33.914.859,22	213.152,82	661.054,65	33.466.957,39
Fundusz zasobowy pozostały	211.767,82	0,00	211.767,82	0,00
Fundusz wkładów mieszkaniowych	226.102,26	0,00	2.304,16	223.798,10
Fundusz wkładów budowlanych	9.388.961,58	244.469,46	807.800,32	8.825.630,72
<b>Ogółem</b>	<b>43.855.578,25</b>	<b>459.007,28</b>	<b>1.684.309,69</b>	<b>42.630.275,84</b>

Zmiany w/w funduszy wg stanu na dzień 31.12.2017 r. nastąpiły z powodu:

- Wpłat i wypłat udziałów oraz wpłat wpisowego członków,
- umorzenia środków trwałych, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- wyodrębnienia własności lokali mieszkalnych .

## 2. Fundusze specjalne:

Fundusze specjalne	Saldo otwarcia 01.01.2017 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Saldo zamknięcia 31.12.2017 r.
1	2	3	4	5
Fundusz remontowy	117.472,38	730.965,87	614.792,90	233.645,35
Fundusz świadczeń socjalnych	4.271,52	10.760,40	10.899,00	4.132,92
Inne fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ogółem</b>	<b>121.743,90</b>	<b>731.435,31</b>	<b>619.953,35</b>	<b>237.778,27</b>

Zmiany funduszu remontowego w roku 2017 nastąpiły z powodu:

- odpisów z lokali mieszkalnych, użytkowych i dźwigów osobowych.
- dodatkowych wpływów.
- wydatków na wykonane remonty zasobów.
- Wstrzymanie płatności na rzecz GPEC w kwocie 202.000,00 zł oraz na dodatkowe opomiarowanie węzłów cieplnych.

Zmiany funduszu świadczeń socjalnych w roku 2017 nastąpiły z powodu:

- naliczenia odpisów ustawowych i wydatków na świadczenia pracownicze.

Inne fundusze specjalne w roku 2017 nie wystąpiły - saldo zerowe.

## III. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Występujące w Spółdzielni zobowiązania długoterminowe w wysokości 161.614,08 zł, dotyczą wadium wpłacanych przez najemców lokali użytkowych oraz kaucji od wykonawców robót budowlano-remontowych.

## IV. AKTUALIZACJA NALEŻNOŚCI

Od 01.01.2002 r., zgodnie z art. 35b ustawy o Rachunkowości, uprawdopodobnia się należności poprzez odpis aktualizujący ich wartości.

Aktualizacja należności	Saldo otwarcia 01.01.2017 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Saldo zamknięcia 31.12.2017r.
1	2	3	4	5
Odpis aktualizujący należności	78.121,34	8.846,90	3.155,39	83.812,85
Z tego: należności GZM		0,00	0,00	
Należności L.U.		8.846,90	3.155,39	

W 2017 r. zwiększono odpisy aktualizujące należności o 8.846,90 zł z tytułu opłat za lokale użytkowe. Jednocześnie zmniejszono odpisy o kwotę 3.155,39 zł o zapłacone należności za lokale użytkowe uprzednio aktualizowane.

Spółdzielnia mieszkaniowa tworzy odpisy na należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od członków Spółdzielni i najemców lokali użytkowych stosownie do postanowień polityki rachunkowości, po wnikliwej analizie ściągłości konkretnych należności.

Użytkownicy uchylający się od terminowych spłat należności obciążani są odsetkami, a ich sprawy kierowane są na drogę postępowania sądowo – egzekucyjnego.

Koszty poniesione z tego tytułu za rok 2017 wyniosły 13.653,56 zł, zaś przychody uzyskane z tego tytułu wyniosły 17.650,01 zł.

Proces windykacyjny trwa w sposób ciągły.

## V. STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Ogółem środki pieniężne na 31.12.2017 r. 1.820.657,54 zł

w tym:

- w banku 205.919,32 zł rachunek bieżący i lokaty overnight
- w banku 1.610.626,76 zł lokaty terminowe
- w kasie 397,04zł
- w banku 3.714,42 zł rachunek funduszu socjalnego.

## VI. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Wynik działalności eksploatacyjnej zasobami mieszkaniowymi netto na dzień 31.12.2017 r. ujemny w wysokości -189.499,54 zł *po uwzględnieniu niedoboru z działalności eksploatacyjnej zasobami mieszkaniowymi z lat poprzednich w rachunku ciągnionym w wysokości -32.411,99, wynosi łącznie -221.911,53 zł. i w takiej kwocie występuje w pozycji B.IV. aktywów bilansu.*

Dane szczegółowe o kosztach i przychodach oraz wynik z całokształtu działalności ujęto w Rachunku Zysków i Strat oraz w pkt. VII. Informacji dodatkowej.

## VII. WYNIK CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI OBEJMUJE

	<u>Koszty</u>	<u>Przychody</u>	<u>Wynik</u>
- koszty i przychody			
działalności operacyjnej,	4.779.139,18	4.835.904,79	+56.765,61
- pozostałe koszty i przychody operacyjno- finansowe	<u>22.679,94</u>	<u>81.492,89</u>	<u>+58.812,95</u>
<b>Wynik działalności brutto za 2017 r.</b>	<b><u>4.801.819,12</u></b>	<b><u>4.917.397,68</u></b>	<b><u>+115.578,56</u></b>
podatek dochodowy	<u>48.069,00</u>		<u>-48.069,00</u>
<b>Wynik netto z całokształtu działalności na 31.12.2017</b>			<b>+67.509,56</b>
- BO stan na 01.01.2017 r.	<u>32.411,99</u>		<u>-32.411,99</u>
<b>Wynik działalności ogółem netto po uwzględnieniu wyniku z lat poprzednich</b>	<b><u>4.882.300,11</u></b>	<b><u>4.917.397,68</u></b>	<b><u>+35.097,57</u></b>

Stosownie do stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości odnośnie przedstawiania odrębnie wyników na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności gospodarczej, wyniki te przedstawione zostały w załączniku nr 1 do niniejszego sprawozdania.

Spółdzielnia, począwszy od roku 2014 do 2016 r, dzieliła koszty ogólne (koszty eksploatacji) na przynależne do gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałej działalności gospodarczej stosownie do wskaźnika wyliczonego wg art. 15. ust. 2. ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych – ilustruje to załącznik nr 3 do niniejszego sprawozdania. Stosownie do uchwały Rady Nadzorczej nr 24/2016 z dnia 24 listopada 2016 r. Zarząd uchwałą nr 83/2016 z dnia 14 grudnia 2016 r. dokonał zmiany w „Polityce rachunkowości” polegającej na tym, że koszty ogólne dotyczące lokali mieszkalnych jak i lokali użytkowych, zaewidencjonowane na kontach 510 i 555, rozlicza się dla celów bilansowych w proporcji do udziału powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w sumie tych powierzchni. Przedstawiony wyżej sposób rozliczania kosztów

ogólnych stosowany jest począwszy od sporządzenia planu na rok 2017 i sprawozdania finansowego za 2017 r. Skutki zmiany metodologii obrazuje załącznik nr 2 do niniejszego sprawozdania.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową.

Wynik całokształtu działalności, tzn. różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym (*zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*).

### VIII. PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH

Wyliczenie podatku za rok 2017.

	<b>Przychody</b>	<b>Koszty</b>	<b>Wynik</b>
Działalność opodatkowana	655.046,73	410.896,75	244.149,98
Korekty do opodatkowania:			
- przychody doliczone			
statystycznie	0,00		
- koszty nie stanowiące KUP		-8.846,90	
<b>Działalność opodatkowana</b>			
<b>po korektach</b>	<b>655.046,73</b>	<b>402.049,85</b>	<b>252.996,88</b>
Podatek naliczony 19%		48.069,43	
<b>Podatek zaokrąglony w zł</b>		<b>48.069,00</b>	

### IX. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

Ogółem zatrudnienie w osobach 31.12.2017 r	9 osób - w tym kobiet: 6
w tym: umysłowi	6 osób                      5
gospodarze domów	1 osoba                      1
konserwatorzy	2 osoby
Średnie zatrudnienie w etatach w 2017 r. wynosiło	9,0
w tym: pracownicy administracji	6,0
gospodarze domów	1,0
konserwatorzy	2,0

## X. FUNDUSZ WYNAGRODZEŃ

Ogółem wynagrodzenia, bez odpraw emerytalnych 496.340,37 zł

- w tym;

- osobowy fundusz płac 465.540,37 zł
- bezosobowy fundusz płac 30.800,00 zł

Przeciętne wynagrodzenie miesięczne pracowników etatowych w 2017 r. wyniosło 4.310,56 zł brutto.

Sopot, dnia 30.03.2018 r.

Sprawozdanie zawiera 3 załączniki.

Główny księgowy  
Elżbieta Maciejewska

Zastępca Prezesa zarządu  
Jerzy Bobowik

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Kamienny Potok”  
Jacek Mieszowski

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2017**  
**Rozliczenie wyniku wg działalności w 2017 r.**

L.p.	Opis	Nr konta	Kwota
1	Przychody ogółem	"7"	4 917 397,68
2	Koszty finansowe i pozostałe operacyjne	"7"	22 679,94
3	Koszty operacyjne	"5"	4 779 139,18
<b>4</b>	<b>Wynik brutto z całokształtu działalności</b>		<b>115 578,56</b>
5	Podatek od osób prawnych		48 069,00
<b>6</b>	<b>Wynik netto z całokształtu działalności</b>		<b>67 509,56</b>

Rozliczenie GZM

1	Opłaty eksploatacyjne	701	2 501 238,34
2	Opłaty za C.O. i C.W.	702	1 620 769,31
3	Opłaty za dźwigi osobowe	703	92 701,20
4	Opłaty pozostałe	709	2 481,09
5	Przychody finansowe GZM	750	11 347,57
6	Przychody pozostałe operacyjne GZM	760	33 813,44
<b>7</b>	<b>Razem przychody z GZM</b>		<b>4 262 350,95</b>
8	Koszty bezpośrednie eksploatacji	501	1 803 938,73
9	Koszty C.O. i C.W.	502	1 550 209,39
10	Koszty eksploatacji dźwigów osobowych	503	85 667,40
11	Koszty finansowe GZM	755	0,00
12	Koszty operacyjne pozostałe GZM	769	11 561,37
<b>13</b>	<b>Razem koszty bezpośrednie GZM</b>		<b>3 451 376,89</b>
14	Koszty ogólne przypadające na GZM	510 i 555	1 000 473,60
<b>15</b>	<b>Ogółem koszty GZM</b>		<b>4 451 850,49</b>
16	Wynik na GZM		-189 499,54

Rozliczenie L.U.

1	Przychody z działalności gospodarczej	704	618 714,85
2	Przychody finansowe	750	30 714,04
3	Przychody pozostałe operacyjne	760	5 617,84
<b>4</b>	<b>Razem przychody z L.U.</b>		<b>655 046,73</b>
5	Koszty bezpośrednie działalności	504	255 386,93
6	Koszty finansowe	755	0,00
7	Koszty operacyjne pozostałe	769	11 118,57
<b>8</b>	<b>Razem koszty bezpośrednie L.U.</b>		<b>266 505,50</b>
9	Koszty ogólne przypadające na L.U.	510 i 555	83 463,13
<b>10</b>	<b>Ogółem koszty L.U.</b>		<b>349 968,63</b>
11	Wynik brutto na L.U.		305 078,10
12	Podatek od osób prawnych		48 069,00
<b>13</b>	<b>Wynik netto na L.U.</b>		<b>257 009,10</b>

Sopot, 07.03.2018

Główny księgowy

Elżbieta Maciejewska

Zastępca Prezesa Zarządu

Jerzy Bobowik

PREZES ZARZĄDU  
 Spółdzielni Mieszkaniowej  
 "Kamienny Potok"

Jacek Mieszowski

**ZAŁĄCZNIK NR 2 DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2017**  
**Rozliczenie wyniku wg działalności w 2017 r. w oparciu o metodologię**  
**stosowaną w roku 2016.**

L.p.	Opis	Nr konta	Kwota
1	Przychody ogółem	"7"	4 917 397,68
2	Koszty finansowe i pozostałe operacyjne	"7"	22 679,94
3	Koszty operacyjne	"5"	4 779 139,18
<b>4</b>	<b>Wynik brutto z całokształtu działalności</b>		<b>115 578,56</b>
5	Podatek od osób prawnych		48 069,00
<b>6</b>	<b>Wynik netto z całokształtu działalności</b>		<b>67 509,56</b>

Rozliczenie GZM

1	Oplaty eksploatacyjne	701	2 501 238,34
2	Oplaty za C.O. i C.W.	702	1 620 769,31
3	Oplaty za dźwigi osobowe	703	92 701,20
4	Oplaty pozostałe	709	2 481,09
5	Przychody finansowe GZM	750	11 347,57
6	Przychody pozostałe operacyjne GZM	760	33 813,44
<b>7</b>	<b>Razem przychody z GZM</b>		<b>4 262 350,95</b>
8	Koszty bezpośrednie eksploatacji	501	1 803 938,73
9	Koszty C.O. i C.W.	502	1 550 209,39
10	Koszty eksploatacji dźwigów osobowych	503	85 667,40
11	Koszty finansowe GZM	755	0,00
12	Koszty operacyjne pozostałe GZM	769	11 561,37
<b>13</b>	<b>Razem koszty bezpośrednie GZM</b>		<b>3 451 376,89</b>
14	Koszty ogólne przypadające na GZM	510 i 555	939 545,48
<b>15</b>	<b>Ogółem koszty GZM</b>		<b>4 390 922,37</b>
16	Wynik na GZM		-128 571,42

Rozliczenie L.U.

1	Przychody z działalności gospodarczej	704	618 714,85
2	Przychody finansowe	750	30 714,04
3	Przychody pozostałe operacyjne	760	5 617,84
<b>4</b>	<b>Razem przychody z L.U.</b>		<b>655 046,73</b>
5	Koszty bezpośrednie działalności	504	255 386,93
6	Koszty finansowe	755	0,00
7	Koszty operacyjne pozostałe	769	11 118,57
<b>8</b>	<b>Razem koszty bezpośrednie L.U.</b>		<b>266 505,50</b>
9	Koszty ogólne przypadające na L.U.	510 i 555	144 391,25
<b>10</b>	<b>Ogółem koszty L.U.</b>		<b>410 896,75</b>
11	Wynik brutto na L.U.		244 149,98
12	Podatek od osób prawnych		48 069,00
<b>13</b>	<b>Wynik netto na L.U.</b>		<b>196 080,98</b>

Sopot, 07.03.2018

Główny księgowy  
 Elżbieta Maciejewska

Zastępca Prezesa Zarządu

Jerzy Bobowik

PREZES ZARZĄDU  
 Spółdzielni Mieszkaniowej  
 "Kamienny Potok"

Jacek Mieszowski



## ZAŁĄCZNIK NR 3 DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2017

Wskaźnik podziału kosztów ogólnych wg Ustawy PDOP  
Wykonanie 2017 r.

Ogólna kwota przychodów	<b>4 917 397,68</b>
Przychody z lokali użytkowych	618 714,85
Przychody finansowe podlegające opodatkowaniu	30 714,04
Pozostałe przychody operacyjne podlegające opodatkowaniu	5 617,84
Razem przychody podlegające opodatkowaniu	<b>655 046,73</b>
<b>Wsk.podziału kosztów %</b>	<b>13,32</b>

### Podział kosztów ogólnych

510 - koszty eksploat.osiedla	622 385,13
555 - koszty administracji	461 551,60
Razem koszty ogólne	1 083 936,73
K.ogólne przypadające na GZM	939 545,48
K.ogólne przypadające na L.U.	144 391,25

Sopot, 07.03.2018

Główny księgowy  
Elżbieta Maciejewska

Zastępca Prezesa Zarządu

Jerzy Bobowik

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"Kamienny Potok"

Jacek Mieszkoński