

Spółdzielnia Mieszkaniowa „RYF”

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

za rok obrotowy 2017

1. Dane identyfikacyjne jednostki

Nazwa i siedziba spółki

Nazwa : Spółdzielnia Mieszkaniowa „RYF”

Adres : Rybnik ul. B. Chrobrego 39

Urząd Skarbowy

Urząd Skarbowy w Rybniku

Identyfikacja podatkowa

NIP: 642-22-34-574 decyzja US w Rybniku z dnia 18.06.1997r.

Identyfikacja Regon:

273480043 nadany w dniu 09.05.1997 przez Urząd Statystyczny w Katowicach

Informacja o obowiązku corocznego badania przez biegłego

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

Rejestracja jednostki i forma prawna

Wpis w Sądzie Rejonowym w Gliwicach X Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000155013

Przedmiot działalności Spółdzielni: wg PKD

- 6820Z - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi
- 6832Z - zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- 6810Z - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 6831Z - pośrednictwo w obrocie nieruchomościami

2. Czas trwania działalności

Spółdzielnia powstała w 1997 r.

Czas trwania działalności jest nieograniczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres 01 stycznia 2017r. – 31 grudnia 2017r.

4. Informacja o łącznym sprawozdaniu finansowym

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych – w skład Spółdzielni nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne.

5. 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. Nie istnieją, znane jednostce, okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności w następnym roku.

6. Informacja o połączeniu spółek i zastosowanej metodzie rozliczenia połączenia

Nie dotyczy Spółdzielni.

7. Zasady polityki rachunkowości

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z zasadami (polityką) rachunkowości zatwierdzonymi przez Zarząd Spółdzielni.

W roku obrotowym dokonano aktualizacji zapisów przyjętych zasad Polityki Rachunkowości polegających na dostosowaniu zapisów do zmian ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2016r., poz. 1047).

7.1. Metody wyceny:

Środki trwałe i WNiP

1. Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia.
2. Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych oraz lokale użytkowe finansowane funduszami wkładów: udziałowymi i funduszem zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane – umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Amortyzacja pozostałych środków trwałych i WNiP obliczona została zgodnie z przewidywanym okresem ekonomicznej użyteczności, przy czym:
 - a) środki trwałe o wartości jednostkowej do 3 500 zł odpisywane były jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,
 - b) pozostałe środki trwałe nie stanowiące zasobów mieszkaniowych amortyzowane są metodą liniową, za pomocą stawek wg przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,
 - c) wartości niematerialne i prawne – programy i licencje amortyzuje się zgodnie z ustawą przez okres 2 lat ,jednakże o wartości początkowej do 3500 zł odpisywane były jednorazowo w miesiącu ich zakupu.

4. W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących środków trwałych, gdyż nie wystąpiły zdarzenia powodujące utratę ich wartości.

Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe

Inwestycje długoterminowe wyceniane są według cen nabycia pomniejszone o odpisy spowodowane trwałą utratą ich wartości lub powiększone o odpisy spowodowane ich wzrostem do wartości godziwej (rynkowej).

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne niestanowiące zasobów mieszkaniowych wycenia się wg zasad stosowanych do środków trwałych.

Długoterminowe aktywa finansowe

Wycena należności długoterminowych dokonywana jest zgodnie z ustawą o rachunkowości/ Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Długoterminowe aktywa finansowe w Spółdzielni nie występują.

Aktywa obrotowe

1. Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

a) zapasy :

- materiały - w cenach nabycia nie wyższych od cen sprzedaży netto,

Odpisy aktualizujące materiały dokonywane są w związku z trwałą utratą ich wartości.

b) należności, roszczenia i zobowiązania

- wykazywane są w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,

- zobowiązania, w kwocie wymaganej zapłaty,

Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty. W roku 2017 Spółdzielnia nie tworzyła odpisu.

c) środki pieniężne

Krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,

Zagraniczne środki pieniężne w Spółdzielni nie występują.

Kredyty i pożyczki

Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymaganej spłaty.

Fundusze własne

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.

Rezerwy na zobowiązania

Wycenia się je w wiarygodnie oszacowanej wysokości. Nie wystąpiły w Spółdzielni.

Fundusze specjalne

Wycenia się w wartości nominalnej. W Spółdzielni funduszem specjalnym jest Fundusz remontowy.

Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne wycenia się w wartości nominalnej

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 oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

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 II RZiS.

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

7.2. Omówienie pozostałych zagadnień związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego:

1. Bilans sporządzony został w zł i gr, pełną szczegółowością rzeczową określoną w zał. nr 1 do Uor.
2. Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej w wersji II.
3. Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej;

4. Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym;
5. Dowody księgowo i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.

Miejsce i data sporządzenia:

Rybnik dnia 23.04.2018 r.

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"RYF"

mgr Wiesław Frysztacka

V. CE PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"
mgr inż. Tomasz Dzionek

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"
mgr inż. Małgorzata Kiwior

AKTYWA

w złotych

w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
1	2	3	5
A.	Aktywa trwałe	4 630 834,34	4 435 327,59
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2.	Wartość firmy		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	4 359 375,51	4 435 327,59
1.	Środki trwałe	4 359 375,51	4 435 327,59
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 102 362,86	2 102 362,86
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 256 155,67	2 324 902,83
c)	urządzenia techniczne i maszyny	856,98	8 061,90
d)	środki transportu		
e)	inne środki trwałe		
2.	Środki trwałe w budowie		
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych		
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3.	Od pozostałych jednostek		
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
1.	Nieruchomości		
2.	Wartości niematerialne i prawne		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
-	udziały lub akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
-	udziały lub akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	udziały lub akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		
4.	Inne inwestycje długoterminowe		
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	271 458,83	0,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe, w tym:		
-	rozliczenie funduszu remontowego - saldo Wn	271 458,83	
B.	Aktywa obrotowe	1 458 396,36	1 309 892,95
I.	Zapasy	142,84	0,00
1.	Materiały	142,84	
2.	Półprodukty i produkty w toku		
3.	Produkty gotowe		
4.	Towary		
5.	Zaliczki na dostawy i usługi		
II.	Należności krótkoterminowe	221 559,65	161 100,39
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy		
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
-	do 12 miesięcy		
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	Inne		
3.	Należności od pozostałych jednostek	221 559,65	161 100,39
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	11 109,02	4 734,74
-	do 12 miesięcy	11 109,02	4 734,74
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	z tytułu mediów za lokale mieszkalne		
c)	od osób uprawnionych	208 770,20	155 045,40
-	z tytułu lokali mieszkalnych	208 770,20	155 045,40
-	z tytułu lokali użytkowych		
d)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	855,43	
e)	inne	825,00	1 320,25
f)	dochodzone na drodze sądowej		
III.	Inwestycje krótkoterminowe	1 000 252,43	974 648,17
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 000 252,43	974 648,17
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
-	udziały lub akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
-	udziały lub akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 000 252,43	974 648,17
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	181 333,02	168 130,14
-	inne środki pieniężne	11 000,00	6 100,00
-	inne aktywa pieniężne	807 919,41	800 418,03
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	236 441,44	174 144,39
1.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (ujemny wynik na GZM)	5 403,17	17 750,14
2.	Rozliczenie funduszu remontowego - saldo Wn	212 650,50	139 777,66
3.	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	18 387,77	16 616,59
C.	Należne wpłaty na fundusz podstawowy		
D.	Udziały (akcje) własne		
Aktywa razem		6 089 230,70	5 745 220,54

Rybnik, 30.03.2018 r.
 Miejsce i data sporządzenia

GŁÓWNA KSIĘGOWA
 Podpis osoby sporządzającej
 Spółdzielni Mieszkaniowej
"RYF"
 mgr Wiesława Frysztacka

V-CE PREZES ZARZĄDU
 SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"
 mgr inż. Tomasz Dzionek

PREZES ZARZĄDU
 SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"
 mgr inż. Mariola Kwiator

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

Nazwa jednostki: **"RYF"**
44-201 Rybnik, ul. B. Chrobrego 39
NIP: 6422234574 ; tel. 32 4237522

PASYWA

Sporządzony na dzień: 31.12.2017 r.
 w złotych w złotych

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
1	2	4	6
A.	Fundusz własny		
I.	Fundusz podstawowy	5 494 041,97	5 561 770,38
1.	Fundusz udziałowy	2 656 624,91	2 724 515,67
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	15 820,00	16 580,00
3.	Fundusz wkładów budowlanych	449 958,67	449 958,67
4.	Inny	2 190 846,24	2 257 977,00
II.	Należne wpłaty na fundusz podstawowy		
III.	Udziały (akcje) własne		
IV.	Fundusz zasobowy		
-	nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	2 780 176,97	2 781 793,37
1.	Fundusz zasobowy		
2.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	2 780 176,97	2 781 793,37
V.	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:		
-	z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
VI.	Pozostałe fundusze rezerwowe, w tym:		
-	tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
-	na udziały (akcje) własne		
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VIII.	Zysk (strata) netto		
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	57 240,09	55 461,34
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		
I.	Rezerwy na zobowiązania	595 188,73	183 450,16
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
-	długoterminowa	0,00	0,00
-	krótkoterminowa		
3.	Pozostałe rezerwy		
-	długoterminowe	0,00	0,00
-	krótkoterminowe		
II.	Zobowiązania długoterminowe	271 458,83	0,00
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3.	Wobec pozostałych jednostek	271 458,83	0,00
a)	kredyty i pożyczki		
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	271 458,83	
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	zobowiązania wekslowe		
e)	inne		
III.	Zobowiązania krótkoterminowe		
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	318 125,16	148 124,07
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	inne		
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		
a)	kredyty i pożyczki	236 032,86	148 124,07
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	15 812,17	
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
-	do 12 miesięcy	120 120,38	90 616,37
-	powyżej 12 miesięcy	120 120,38	90 616,37
e)	z tytułu dostaw mediów za lokale mieszkalne		
f)	wobec osób uprawnionych	47 857,21	32 324,07
-	z tytułu lokali mieszkalnych	31 256,01	0,00
-	z tytułu lokali użytkowych	31 256,01	
g)	z tytułu zwrotu wkładów		
h)	z tytułu wniesionych wkładów (mieszkaniowych i budowlanych)		
i)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
j)	zobowiązania wekslowe		
k)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	13 448,18	19 890,15
l)	z tytułu wynagrodzeń		
m)	inne		
4.	Fundusze specjalne	7 538,91	5 293,48
a)	Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	82 092,30	0,00
b)	Fundusz Remontowy		
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	82 092,30	
1.	Ujemna wartość firmy	5 604,74	35 326,09
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		
-	długoterminowe	0,00	35 326,09
-	krótkoterminowe		35 326,09
3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (dodatni wynik GZM)	5 604,74	
Pasywa razem		6 089 230,70	5 745 220,54

Rybnik, 30.03.2018 r.

Miejsce i data sporządzenia

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Spółdzielni Mieszkaniowej

"RYF"

Podpis osoby sporządzającej

mgr Wiesława Frysztacka

V. CE PREZES ZARZĄDU
 SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

mgr inż. Tomasz Dzionek

PREZES ZARZĄDU
 SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

mgr inż. Małgorzata Kiwior

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Nazwa jednostki

 44-201 Rybnik, ul. B. Chrobrego 39
 NIP: 6422234574 ; tel. 32 4237522

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
 (wariant porównawczy) - wariant 2.

 Sporządzony za okres: 01.01.2017-31.12.2017
w złotych

LP.	Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok ubiegły
1	2	3	5
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		
-	od jednostek powiązanych	1 797 081,87	1 777 336,91
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (bieżące bez wyników roku ubiegłego), w tym:	1 797 081,87	1 777 336,91
a)	z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	1 692 600,89	1 679 743,72
b)	z działalności gospodarczej	104 480,98	97 593,19
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B.	Koszty działalności operacyjnej	1 771 839,30	1 745 482,46
I.	Amortyzacja	8 379,53	8 256,52
II.	Zużycie materiałów i energii	589 331,09	584 430,58
III.	Usługi obce	200 738,86	205 414,30
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	303 231,35	277 203,94
-	podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	251 109,48	246 892,95
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	68 040,41	72 426,80
-	emerytalne		
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	351 008,58	350 857,37
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
	Razem koszty rodzajowe, w tym:	1 771 839,30	1 745 482,46
-	z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 727 725,41	1 697 493,86
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	25 242,57	31 854,45
I.	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a -B.I.a)	(35 124,52)	(17 750,14)
II.	wynik na działalności własnej (C-C.I.)	60 367,09	49 604,59
D.	Pozostałe przychody operacyjne	3 263,86	1 122,50
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	3 263,86	1 122,50
E.	Pozostałe koszty operacyjne	9 121,14	0,00
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	9 121,14	
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	19 385,29	32 976,95
G.	Przychody finansowe	17 754,75	15 284,25
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		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:	17 754,75	15 284,25
-	od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
-	w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	3 333,47	0,00
I.	Odsetki, w tym:		
-	dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
-	w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne		
I.	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	3 333,47	
J.	Podatek dochodowy	33 806,57	48 261,20
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	11 691,00	10 550,00
M.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego (-)		
N.	Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego (+)	35 124,52	17 750,14
O.	Zysk (strata) netto (I-J-K-M+N)	57 240,09	55 461,34

Miejsce i data sporządzenia

Podpis osoby sporządzającej

GŁÓWNA KSIĘGOWA
 Spółdzielni Mieszkaniowej
 „RYF”

mgr Wiesława Frysztacka

 V-CE PRZES ZARZĄDU
 SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
 „RYF”
 mgr inż. Tomasz Dzionek

 PRZES ZARZĄDU
 SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
 „RYF”
 mgr inż. Małgorzata Kwiior

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA do Sprawozdania Finansowego za rok 2017 Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” w Rybniku

Część I Informacje i objaśnienia do bilansu

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, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia :

1.1. Wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
Programy komputerowe	4.617,52	4.617,52	0,00

Wartość początkowa wartości niematerialnych i prawnych

Wartości niematerialne i prawne	
Stan na 01.01.2017r.	4.617,52
Zwiększenie	200,00
Zmniejszenie	
Stan na 31.12.2017r.	4.817,52

Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych

Stan na 01.01.2017r.	4.617,52
Zwiększenie	200,00
Zmniejszenie	
Stan na 31.12.2017r.	4.817,52

1.2. Rzeczowe aktywa trwałe

1.2.1. Środki trwałe

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inż.	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość początkowa środków trwałych						
Stan na 01.01.2017r.	2.102.362,86	5.057.335,45	227.517,45	0,00	27.446,79	7.414.662,55
Przychód					1.257,91	1.257,91
Rozchód						
Stan na 31.12.2017 r.	2.102.362,86	5.057.335,45	227.517,45	0,00	28.704,70	7.415.920,46
Umorzenie środków trwałych						
Stan na 01.01.2017r.	0,00	2.732.432,62	219.455,55		27.446,79	2.979.334,96
Zwiększenia		68.747,16	7.204,92		1.257,91	77.209,99
Zmniejszenia						
Stan na 31.12.2017 r.	0,00	2.801.179,78	226.660,47		28.704,70	3.056.544,95

Spółdzielnia Mieszkaniowa RYF w Rybniku – sprawozdanie finansowe za 2017 rok

Odpis z tyt. trwałej utraty wartości						
Wartość netto środków trwałych	2.102.362,86	2.256.155,67	856,98		0,00	4.359.375,51
Stan na 01.01.2017r.	2.102.362,86	2.324.902,83	8061,90	0,00	0,00	4.435.327,59
Stan na 31.12.2017r.	2.102.362,86	2.256.155,67	856,98	0,00	0,00	4.359.375,51

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inż.	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Przychody środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00	1.257,91	1.257,91
Z zakupów i budowy	-	-	-	-	1.257,91	1.257,91
Inne	-	-	-	-	-	-
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00	1275,91	1.275,91
Rozchody środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedż						
Inne (w tym wyodrębnienia)						
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1.2.2. Środki trwałe w budowie

Spółdzielnia nie prowadzi inwestycji.

1.3. Należności długoterminowe

Spółdzielnia nie posiada należności długoterminowych

1.4. Inwestycje długoterminowe

1. Spółdzielnia nie posiada udziałów w obcych podmiotach:

	Wartość brutto	Odpis	Wartość netto
Udziały	0,00	0,00	0,00

Odpisy	Stan na 01.01.2017	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2017
Odpisy aktualizujące udziały	0,00	0,00	0,00	0,00

2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych – zaprezentowano w pkt 1

3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10 – nie wystąpiły.

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość :

Wartość netto gruntów na dzień 31.12.2017 r. wynosi 2.102.362,86 zł, w tym:

- wartość gruntów użytkowanych wieczystość wynosi 2.102.362,86 złotych
- wartość gruntów własnych wynosi 0,00 złotych

Powierzchnia gruntów na dzień 31.12.2017 r. wynosi 25.173 m², w tym

- powierzchnia gruntów użytkowanych wieczystość wynosi 25.173 m²,
- powierzchnia gruntów własnych wynosi 0,00 m²

5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu – nie występują.

6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają – Spółdzielnia nie posiada papierów wartościowych.

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

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2017 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia		Stan na 31.12.2017 r.
			Wykorzystanie	Rozwiązanie	
Należności czynszowe	8071,79	0,00		149,18	7.922,61
Należności zasądzone					
Pozostałe należności					
Razem	8.071,79	0,00		149,18	7.922,61

8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego nie dotyczy, zmiany w funduszach Spółdzielni zaprezentowano w punkcie 9.

9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych

FUNDUSZE	Stan na 01.01.2017	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2017
Fundusz udziałowy	16.580,00		760,00	15.820,00
Fundusz wkładów mieszkaniowych	449.958,67			449.958,67
Fundusz wkładów budowlanych	2.257.977,00		67.130,76	2.190.846,24
Fundusz kaucji mieszkaniowych				
Fundusz zasobowy	2.781.793,37		1.616,40	2.780.176,97
Fundusz zasobów mieszkalnych				
Zysk/strata netto	55.461,34	57.242,09	55.461,34	57.242,09

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

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
1. Nierozliczony wynik lat ubiegłych (w tym skutki korekty błędu lub poniesienia straty na sprzedaży bądź umorzeniu udziałów/akcji własnych) (+/-)	0,00
2. Zysk netto za rok obrotowy	57240,09
3. Razem zysk do podziału	57240,09
4. Proponowany podział zysku	
– na GZM	15000,00
– na zwiększenie funduszu zasobowego	
– zwiększenie funduszu remontowego - FR infrastruktura	42240,09
– pożytki z nieruchomości - na fundusz remontowy nieruchomości	
– wypłata nagród, premii	
– zasilenie funduszy specjalnych	
5. Niepodzielony zysk	0,00

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

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2017	Zwiększenia	Zmniejszenia		Stan na 31.12.2017
			Wykorzystanie	Rozwiązanie	
Rezerwy na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	0,00				0,00
Rezerwy na podatek dochodowy	0,00				0,00
Rezerwy na świadczenia pracownicze	0,00				0,00
Razem	0,00				0,00

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

- do 1 roku,
- powyżej 1 roku do 3 lat,
- powyżej 3 do 5 lat,
- powyżej 5 lat

Załącznik nr 1**13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń -nie wystąpiły**

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

Rozliczenia międzyokresowe czynne :

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
				(2 + 3 – 4)
1	2	3	4	5
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe				
kosztów, w tym:				
– długoterminowe	0,00	271.458,83	0,00	271458,83
fundusz remontowy	0,00	271458,83	0,00	271458,83
– krótkoterminowe w tym:	174.144,39	130.650,47	68353,42	236.441,44
remonty w czasie				
prenumerata	0,00	600,00		600,00
ubezpieczenie majątku	6147,40	10.944,00	10.683,09	6.408,31
koszty z przełomu roku				
koszty przeglądów 5 letnich	10.469,19	648,00	4137,73	6979,46
koszt telefonu rozliczany w czasie	0,00	6382,08	1982,08	4400,00
ujemny wynik GZM	17.750,14	5.403,17	17.750,14	5403,170
fundusz remontowy saldo ujemne	139.777,66	106.673,22	33.800,38	212.650,50
2. Czynne rozliczenia międzyokresowe				
przychodów, w tym:				
– długoterminowe				
– krótkoterminowe				
dodatni wynik GZM				
Razem czynne rozliczenia				
długoterminowe				
krótkoterminowe				

Rozliczenia międzyokresowe bierne:

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3 – 4)
1	2	3	4	5
Umorzenie pożyczek WFOŚiGW				
dotacje PUP				
przychody przyszłych okresów -				
pozostałe rozliczenia GZM z lat poprzednich	35326,09		35326,09	0,00
nadwyżka GZM roku 2017		5604,74		5604,74
Razem	35326,09	5604,74	35326,09	5604,74

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 część długoterminową i krótkoterminową

Aktywa

Wyszczególnienie	Numer konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
1	2	3	4	5
Rozliczenie funduszu remontowego	856	484.109,33	A.V.2	271.458,83
			B.IV	212.650,50
Razem				

Pasywa

Wyszczególnienie	Numer konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
1	2	3	4	5
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu pożyczek	138	287.271,00	B.II.3 lit. a)	271.458,83
			B.III.3 lit. a)	15.812,17
			B.II.3 lit. a)	
			B.III.3 lit. a)	
Razem				

16. Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych- nie dotyczy.

17. Spółdzielnia nie dokonuje wyceny aktywów według wartości godziwej.

Część II Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

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

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj	
	za poprzedni rok obrotowy	za bieżący rok obrotowy
1	2	3
przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	1.679.743,72	1.692.600,89
przychody z wynajmu lokali użytkowych	97.593,19	104.480,98
usługi konserwatorów	0,00	0,00
Razem	1.777.336,91	1.797.081,87

2. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego II, gdzie przedstawiono układ rodzajowy kosztów.

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe. Nie dokonano odpisów aktualizujących wartość aktywów rzeczowych.

Przyczyna dokonania odpisu aktualizującego wartość aktywów rzeczowych	Kwota
1	2
Zmiana technologii produkcji	
Przeznaczenie do likwidacji w związku z nieopłacalnością dalszego wykorzystywania lub remontowania	
Wycofanie z użytkowania na skutek zaniechania produkcji	
Inne przyczyny	
Razem	0,00

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – nie występują.
5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie wystąpiły
6. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto :

Załącznik nr 2

7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym- nie wystąpiły.

Wyszczególnienie	Koszty wytworzenia ogółem	W tym koszty finansowania	
		odsetki	różnice kursowe
1	2	3	4
Środki trwale oddane do użytkowania w roku obrotowym	0,00	0,00	0,00
Środki trwale w budowie	0,00	0,00	0,00

8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym – nie wystąpiły.
9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwale; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska-nie wystąpiły.

Wyszczególnienie	Nakłady poniesione w roku obrotowym (bieżącym)	Nakłady planowane na rok następny
1	2	3
1. Wartości niematerialne i prawne		
2. Środki trwale przyjęte do użytkowania, w tym:		
– na ochronę środowiska		
3. Środki trwale w budowie, w tym:		
– na ochronę środowiska		
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania		

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

Wyszczególnienie	Poprzedni rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy
1	2	3
1. Przychody	0,00	0,00
- o nadzwyczajnej wartości, w tym:		
- które wystąpiły incydentalnie, w tym:		
sprzedaż białych certyfikatów		
2. Koszty	0,00	0,00
- o nadzwyczajnej wartości, w tym:		
- które wystąpiły incydentalnie, w tym:		

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 – Spółdzielnia nie prowadzi prac badawczo-rozwojowych.

Część III Informacje i objaśnienia dotyczące pozycji walutowych

Sprawozdanie finansowe nie zawiera pozycji wyrażonych w walutach obcych.

Część IV Informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych.

Część V Umowy i istotne transakcje zawarte przez jednostkę oraz niektóre zagadnienia osobowe

1. Informacje o 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 jednostki - w sprawozdaniu finansowym uwzględniono wszystkie umowy mające wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy roku 2017.
2. Informacje o 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 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. 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 jednostki – nie występują.

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

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w etatach
1	2
Pracownicy umysłowi	3,54
Pracownicy na stanowiskach roboczych	1,00
Razem	4,54

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

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wypłacone w bieżącym roku obrotowym	
	obciążające koszty	obciążające zysk
1	2	3
Organ zarządzający i nadzorujący	108.558,82	

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

6. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- nieobowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego 0,00–zł
- inne usługi poświadczające 0,00 zł
- usługi doradztwa podatkowego 0,00 zł,
- pozostałe usługi 0,00 zł

Część VI Błędy lat ubiegłych, zdarzenia po dniu bilansowym oraz zmiany polityki rachunkowości

1. Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju

– w roku 2017 i do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych podlegające ujęciu w sprawozdaniu finansowym.

2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki - w sprawozdaniu finansowym za rok 2017 uwzględniono wszystkie zdarzenia jakie nastąpiły po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego.
3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny – nie dokonywano zmian zasad polityki rachunkowości.
4. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy – bilans zamknięcia roku 2016 jest zgodny z bilansem otwarcia roku 2017 – nie wystąpiły zmiany wymagające przekształcenia bilansu otwarcia roku 2017.

Objaśnienia wymaga odrębna prezentacja w rachunku zysków i strat za rok 2016 poz. A.II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna) w kwocie 17 750,14 zł. Została ona w roku 2017 uwidoczniła w poz. N –Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego (+) w kwocie 17 750,14 zł.

Część VII Transakcje z jednostkami powiązаныmi i zagadnienia dotyczące konsolidacji

Spółdzielnia nie jest powiązana z innymi podmiotami gospodarczymi.

Część VIII Połączenie spółek, w przypadku sporządzania sprawozdania finansowego za okres, w którym to połączenie nastąpiło

Spółdzielnia nie jest spółką prawa handlowego, nie wystąpiło połączenie jednostek.

Część IX Kontynuacja działalności

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane żadne okoliczności mogące mieć wpływ na zagrożenie kontynuacji działalności Spółdzielni w kolejnym roku w zmniejszonym istotnie zakresie.

Część X Pozostałe informacje i objaśnienia

Spółdzielnia dla zobrazowania sytuacji finansowej i majątkowej na dzień 31.12.2017 r. prezentuje:

1. wybrane wskaźniki finansowe

wyszczególnienie	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy	
			2017	2016
Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2017	2016
Złota reguła bilansowania $\frac{\text{fundusz własny} + \text{rez. i zob. długoterminowe}}{\text{aktywa trwałe}} \times 100$	100-150	procent	118,64	126,19
Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe}}{\text{aktywa obrotowe}} \times 100$	40-80	procent	22,20	8,84
Złota reguła finansowania $\frac{\text{fundusz własny}}{\text{kapitał obcy}} \times 100$	powyżej 100	procent	923,08	3031,76
Wartość bilansowa jednostki aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	5494,0	5561,8
Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2017	2016
Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{aktywa ogółem}} \times 100$	5-8	procent	0,94	0,97
Rentowność netto $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ogółem}} \times 100$	3-8	procent	3,15	3,09
Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{fundusz własny}} \times 100$	15-25	procent	1,04	1,00
Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2017	2016
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} - \text{zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	4,50	11,31
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr. term. RMK czynne} - \text{należ. z tyt. dost. i usl. pow. 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	3,77	9,81
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,1-0,2	krotność	3,09	8,42
Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2017	2016
Szybkość obrotu zapasów (w dniach) $\frac{\text{średni stan zapasów}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}} \times 365 \text{ dni}$	wskaźnik malejący	w dniach	-	-
Spływ należności (w dniach) $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}} \times 365 \text{ dni}$	wskaźnik malejący	w dniach	23	17
Spłata zobowiązań (w dniach) $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}} \times 365 \text{ dni}$	wskaźnik malejący	w dniach	33	21

2. pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	Kwota
1	2
wynik ze sprzedaży lokali mieszkalnych	0,00
przychody ze sprzedaży białych certyfikatów	0,00
rozwiązanie odpisów aktualizujących aktywa	0,00
przychody z tytułu przetargów	0,00
zarachowanie opłat sądowych LM	3254,86
pozostałe przychody operacyjne	9,00
Razem	3263,86

3. pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	Kwota
1	2
Koszty spraw sądowych LM	8507,10
odpisy aktualizujące aktywa	0,00
rezerwa na świadczenia pracownicze	0,00
pozostałe koszty operacyjne	614,04
Razem	9121,14

4. przychody finansowe

Przychody finansowe	Kwota
1	2
odsetki od opłat czynszowych	7550,90
odsetki bankowe	10203,85
rozwiązanie odpisów aktualizujących udziały	0,00
Razem	17754,75

5. koszty finansowe

Koszty finansowe	Kwota
1	2
Pozostałe koszty	3333,47
Razem	3333,47

Pozostałe informacje :

Wynik na eksploatacji zasobów mieszkaniowych - Załącznik nr 3

Fundusz remontowy – Załącznik nr 4

Przedstawione powyżej informacje i objaśnienia zostały przygotowane na podstawie ksiąg rachunkowych. Przedstawiają rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółdzielni Mieszkaniowej RYF na dzień 31.12.2017 r. Informacje te i objaśnienia nie powodują zniekształcenia sprawozdania finansowego w myśl ustawy o rachunkowości.

23.04.2018 r.

23.04.2018 r.

GLÓWNA KSIĘGOWA

Spółdzielni Mieszkaniowej

„RYF”

mgr Wiesława Frysztacka

.....
Data i podpis sporządzającego

**VICEPREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„RYF”**

mgr inż. Tomasz Dzionek

.....
Data i podpisy Członków Zarządu

**PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„RYF”**

mgr inż. Małgorzata Kiwior

Wyszczególnienie	Odczes wymagalności										Razem
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat		BO (2+4 +6+8)	BZ (3+5 +7+9)	
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ			
Stan na											
1	2	3	4	5	6	7	8	9			
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych											
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale											
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	148 124,07	236 032,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	271 458,83	148 124,07	507 491,69	
- kredyty i pożyczki		15 812,17						271 458,83	0,00	287 271,00	
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych									0,00	0,00	
- inne zobowiązania finansowe									0,00	0,00	
- z tytułu dostaw i usług	90 616,37	120 120,38							90 616,37	120 120,38	
- z tytułów dostaw mediów za lokale mieszkalne	32 324,07	47 857,21							32 324,07	47 857,21	
wobec osób uprawnionych zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	31 256,01							0,00	31 256,01	
- zobowiązania weksłowe									0,00	0,00	
- z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	19 890,15	13 448,18							19 890,15	13 448,18	
- z tytułu wynagrodzeń									0,00	0,00	
- inne	5 293,48	7 538,91							5 293,48	7 538,91	
4. Fundusze specjalne	0,00	82 092,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82 092,30	
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych									0,00	0,00	
fundusz remontowy		82 092,30							0,00	82 092,30	
Razem	148 124,07	318 125,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	271 458,83	148 124,07	589 583,99	

23.04.2018 r.

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Spółdzielnia Mieszkaniowej

"RYF"

data i podpis sporządzającego *Magdalena Frysztacka*

23.04.2018 r.

V-CE PRZESZ ZARZĄDU

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

data i podpis Członków Zarządu

mgr inż. Tomasz Białonek

PREZES ZARZĄDU

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

"RYF"

mgr inż. Małgorzata Kiwiator

Wyszczególnienie	Kwota
I	2
1. Wynik finansowy brutto	68 931,09
2. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym (ujęte w księgach roku bieżącego) (+)	8 507,10
a) różnice trwałe	8 507,10
– opłaty PFRON	
– koszty Rady Nadzorczej	
– ubezpieczenia nkup	
– amortyzacja nkup	
– koszty spraw sądowych I.mieszkalnych	8 507,10
b) różnice przejściowe	0,00
– odpisy aktualizujące wartość należności	
– niewypłacone wynagrodzenia wraz ze składkami w części finansowanej przez pracodawcę	
– rezerwy na świadczenia pracownicze	
– odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów	
3. Koszty uznane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	352,90
– wypłacone wynagrodzenia wraz ze składkami w części finansowanej przez pracodawcę za lata poprzednie	352,90
4. Przychody niebędące przychodami roku bieżącego	15 554,35
a) różnice przejściowe (–)	
– odsetki naliczone bilansowo do lokat bankowych	
b) różnice trwałe (–)	15 554,35
– odsetki zwłoki od czynszów I.mieszkalne	7 550,90
– zwrócone koszty spraw sądowych I.mieszkalne	3 254,86
– rozwiązanie odpisu na udziały	
– przychody z komórek lokatorskich	4 748,59
5. Przychody uznane za podatkowe w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00
6. Przychody podatkowe niepodlegające ujęciu w księgach rachunkowych (ustalane statystycznie) (+)	0,00
7. Dochód brutto	61 530,94
8. Dochód zwolniony GZM	
9. Podstawa naliczenia podatku dochodowego	61 530,94
10. Podatek dochodowy 19%	11 690,88
podatek po zaokrągleniu	11 691,00
11. Wniesione zaliczki na podatek dochodowy	10 593,00
12. Podatek do zapłaty	1 098,00

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Spółdzielni Mieszkaniowej

"RYF"

23.04.2018 r.

data i podpis sporządzającego

mgr Wiesława Przystałka

23.04.2018 r.

V-GE PRZESZARZĄDU

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA Zarząd

mgr inż. Tomasz Dzionek

PRZESZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"RYF"

mgr inż. Małgorzata Kwiior

Wynik na GZM na 31.12.2017 r.

	2017 r				Rozliczenia międzyokresowe bierne-Wynik GZM lat ubiegłych			w tym	
	BO 2017 r	przychody	koszty	wynik dodatni za rok 2017	wynik ujemny za rok 2017	saldo na 31.12.2017	saldo dodatnie na 31.12.2017 r.	saldo ujemne na 31.12.2017 r.	
Kościuszki 29,29A		134 690,78 zł	139 746,11 zł		5 055,33 zł	2 829,56 zł	-2 225,77 zł	2 225,77 zł	
Jankowicka		121 057,46 zł	123 370,23 zł		2 312,77 zł	2 467,47 zł	154,70 zł	154,70 zł	
Chrobrego		102 249,22 zł	107 320,20 zł		5 070,98 zł	1 893,58 zł	-3 177,40 zł	3 177,40 zł	
Reymonta 61,63,65		1 188 895,03 zł	1 209 176,77 zł		20 281,74 zł	25 531,27 zł	5 249,53 zł	5 249,53 zł	
Kawalca		145 708,40 zł	148 112,10 zł		2 403,70 zł	2 604,21 zł	200,51 zł	200,51 zł	
							0,00 zł		
RAZEM OSIEDLA	0,00 zł	1 692 600,89 zł	1 727 725,41 zł	0,00 zł	35 124,52 zł	35 326,09 zł	201,57 zł	5 604,74 zł	
								5 403,17 zł	
							201,57 zł		

GŁÓWNA KSIĘGOWA

Spółdzielnia Mieszkaniowej

"RYF"

23.04.2018 r.

mgr Wiesława Prysztaćka
data i podpis sporządzającego

23.04.2018 r.

V. GŁ. PREZES ZARZĄDU

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWEJ

mgr inż. Tomasz Dziónek

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWEJ

mgr inż. Katarzyna Kwiórowa

FUNDUSZ REMONTOWY na 31.12.2017 r.

osiedle/rok	POWIERZCHNIA na 31.12.2017r	BO 2017 r	2017 r					wynik na 31.12.2017 r	wyniki plusowe	wyniki minusowe
			naliczenia	odszkodowanie	wykonanie	wynik	wyniki plusowe			
Kościuszki 29,29A	1 334,70	-17 296,43 zł	24 024,60 zł		4 074,84 zł	2 653,33 zł	2 653,33 zł			
Jankowicka	1 163,90	-15 632,76 zł	20 950,20 zł		12 185,61 zł	-6 868,17 zł			-6 868,17 zł	
Chrobrego	893,20	-10 222,47 zł	16 077,60 zł		9 431,64 zł	-3 576,51 zł			-3 576,51 zł	
Reymonta 61,63,65	12 043,31	49 840,33 zł	217 087,56 zł		238 673,14 zł	28 254,75 zł	28 254,75 zł			
Kawalca	1 228,40	32 156,42 zł	22 111,20 zł		3 083,40 zł	51 184,22 zł	51 184,22 zł			
Termomodernizacja Kawalca		-178 622,75 zł	30 955,68 zł		-147 667,07 zł				-147 667,07 zł	
Termomodernizacja Jankowicka		0,00 zł	14 665,14 zł		340 662,72 zł	-325 997,58 zł			-325 997,58 zł	
FR infrastruktura zewnętrzna		0,00 zł	37 711,20 zł		37 711,20 zł	0,00 zł				
FR wodomierze		0,00 zł	307,80 zł		307,80 zł	0,00 zł				
RAZEM OSIEDLA	16 663,51	-139 777,66 zł	383 890,98 zł	0,00 zł	498 463,28 zł	-254 349,96 zł	82 092,30 zł	-484 109,33 zł	-402 017,03 zł	

GŁÓWNA KSIĘGOWA
 Spółdzielni Mieszkaniowej
 "RYF"

 23.04.2018 r.
 mgr Wiesława Frysztacka
 data i podpis sporządzającego

 23.04.2018 r.
 V. O. PRZESZES ZARZĄDU
 SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
 "RYF"
 mgr inż. Tomasz Dzionek

 PRZESZES ZARZĄDU
 SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
 "RYF"
 mgr inż. Małgorzata Kwiłtor