

## Gospodarka finansowa

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 83.215.913,06 i składa się z pozycji :

### I. AKTYWA

1. Aktywa trwałe netto stanowią kwotę 62.272.334,34 zł  
w tym :

a/ Pozycja bilansowa " Rzeczowe aktywa trwałe" kwota 56.046.421,79  
obejmuje wartości netto :

- gruntów Spółdzielni w wieczystym użytkowaniu - 9.611.008,91
- wartość budynków - 46.364.903,67
- wartość pozostałych ruchomych środków trwałych - 70.509,21

Zmiany pozycji bilansowej „Rzeczowe aktywa trwałe” w 2017 roku w stosunku do roku 2016 nastąpiły z tytułu :

- zwiększenie – o wartość zakupionych nowych środków trwałych - 18.649,60 zł
- a zmniejszenia wartości pozycji bilansowej „Rzeczowe aktywa trwałe „ -
  - nastąpiło tytułu naliczonego umorzenia rocznego w wysokości 1.242.565,32 zł

W roku 2017 nie było wyodrębnień lokali.

W Spółdzielni wyodrębnionych jest

68 lokali o powierzchni 4.983,5 m<sup>2</sup>  
25 garaży o powierzchni 647,56 m<sup>2</sup>  
oraz powierz. gruntów 3.367,53 m<sup>2</sup>

b/ Pozycja „ Inwestycje długoterminowe - Nieruchomości „ stanowi kwotę 6.483.058,42 zł i obejmuje wartość netto biurwców (przy ul. Mołdawskiej 9 i ul. Raławickiej 146 .

W 2017 roku wartość netto nieruchomości zmniejszyła się o naliczone umorzenie roczne w wysokości 257.145,84 zł

2. Aktywa obrotowe stanowią kwotę 20.952.696,69zł

w tym :

- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych 20.318.321,00
- należności krótkoterminowe 335.090,30
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 299.285,39
- w tym :
  - naliczone lecz nie otrzymane odsetki bankowe 274.317,08
  - oraz nadwyżka kosztów nad przychodami GZM 24.968,34

## II.PASYWA

|  |  |                        |
|--|--|------------------------|
| <b>1. Fundusze własne w Spółdzielni na 31grudnia 2017 roku</b>   | <b>wynoszą</b>                               | <b>72.781.300,77zł</b> |
|  | <b>w tym :</b>                               |                        |
| a/ - fundusz udziałowy członków  |  | 120.425,00             |
| b/ - fundusz wkładów budowlanych członków  |  | 44.933.387,28          |
| c/- fundusz zasobowy Spółdzielni   |  | 26.929.692,50          |
|  | <b>w tym :</b>                               |                        |
| - wpłat wpisowego członków Spółdzielni   |  | 345.240,46             |
| - fundusz tworzony z nadwyżki lokali użytkowych Spółdzielni  |  | 6.087.733,26           |
| - wartości netto zasobów (lokali użytkowych)-własność Spółdzielni  |  | 7.657.428,97           |
| - wolne środki z tytułu umorzenia lokali użytkowych Spółdzielni<br>(amortyzowanych)  |  | 3.228.280,90           |
| -wartości netto gruntów w wieczystym użytkowaniu   |  | 9.611.008,91           |
| <b>d/ - wynik finansowy (netto) za 2017 rok</b>  |  | <b>797.795,99</b>      |
|  | <b>planowany podział zysku za 2017 rok :</b> |                        |
| pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami GZM  | 83.776,44                                    |                        |
| na fundusz remontowy Spółdzielni   | 714.019,55                                   |                        |
| <b>2. Zobowiązania i rezerwy stanowią kwotę</b>  | <b>10.443.730,29</b>                         |                        |
|  | <b>w tym :</b>                               |                        |
| <b>a/ - Rezerwy na zobowiązania</b>  | <b>337.390,92</b>                            |                        |
| Na dzień 31 grudnia pozostała nierozliczona rezerwa utworzona na opłaty wieczystego użytkowania garaży Spółdzielni w wysokości 337.390,92 .<br>Sprawy nie zakończone i brak jest wyroków sądowych określających ostateczną wysokość opłat za lata 2013-2017. |  |                        |
| <b>b/ z tytułu dostaw ,robót i usług (okres wymagalności do 12 m-cy)</b>   | <b>464.418,52</b>                            |                        |
| <b>c/ kaucje gwarancyjne wpłacone przez lokale użytkowe</b>  | <b>297.233,25</b>                            |                        |
| <b>d/ zobowiązanie z tytułu podatku</b>  | <b>45 358,00</b>                             |                        |
| <b>e/ zobowiązanie wobec Urzędu Miasta z tyt. zakończonych spraw dotyczących opłat za wiecz. użytł gruntu działek pod biurorcami.<br/>(E1) Raclawicka 146 oraz ( A1 ) Mołdawska 9</b>  | <b>318.080,25</b>                            |                        |
| <b>f) pozostałe zobowiązania</b>   | <b>568,56</b>                                |                        |
| <b>f/ fundusze specjalne (fundusz remontowy) na dzień 31.12.2017r</b>  | <b>8.980.680,79</b>                          |                        |

| <b>III. Przychody i koszty Spółdzielni za</b>   | <b>2016 rok</b>            | <b>2017 rok</b>           | <b>wskaż<br/>2017/ 2016</b> |
|---|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
|   | -----                      | -----                     | -----                       |
| <b>1/ Ogółem przychody Spółdzielni</b>  | <b>8.335.279,69</b>        | <b>8.065.147,32</b>       | <b>96,76 %</b>              |
| <b>w tym :</b>  |                            |                           |                             |
| a/ wpływy opłat eksploatacji GZM  | 3.472.640,10               | 3.421.296,65              | 98,52 %                     |
| b/ - wpływy od lokali użytkowych  | 4.254.510,74               | 4.104.936,20              | 96,48 %                     |
| d/ odsetki od lokat bankowych   | 569.238,63                 | 455.724,49                | 80,06 %                     |
| e/ - pozostałe przychody operacyjne   | 38.890,22                  | 83.189,98                 | 213,91 %                    |
| <br>  |                            |                           |                             |
| <b>2/ Ogółem koszty Spółdzielni</b>   | <b>6.985.666,69</b>        | <b>7.060.762,67</b>       | <b>101,07 %</b>             |
| <b>w tym :</b>  |                            |                           |                             |
| - koszty eksploatacji   | 2.954.034,06               | 3.294.303,39              | 111,51 %                    |
| - koszty centralnego ogrzewania z 2016r   |                            | 40.741,20                 |                             |
| - pozostałe koszty operacyjne i<br>rezerwa wieczyst. użyt. gruntu   | 574.925,85                 | 111.220,40                | 19,35 %                     |
| <br>  |                            |                           |                             |
| <b>a) Razem koszty GZM</b>  | <b>3.528.959,91</b>        | <b>3.446.264,99</b>       | <b>97,66 %</b>              |
| <br>  |                            |                           |                             |
| - koszty działalności gospodar.<br>- pozostałe koszty operacyjne<br>dział.gospod. Spółdzielni i rezerwa<br>na wiecz. uż. gruntu dot.lok.użyt. | 3.354.362,43<br>102.344,35 | 3.528.190,43<br>86.307,25 | 105,18 %<br>84,33 %         |
| <br>  |                            |                           |                             |
| <b>b) Razem koszty dział. gospodarczej</b>  | <b>3.456.706,78</b>        | <b>3.614.497,68</b>       | <b>104,56 %</b>             |
| <br>  |                            |                           |                             |
| <b>3/ Wynik brutto Spółdzielni</b>  | <b>1.349.613,00</b>        | <b>1.004.384,65</b>       | <b>74,42 %</b>              |
| <b>w tym :</b>  |                            |                           |                             |
| a/ GZM - nadwyżka kosztów nad przych.   | - 55.872,81                | - 24.,968,34              | 44,69 %                     |
| b/ wynik brutto na dział. gospodarczej  | 1.405.485,81               | 1.029.352,99              | 73,23%                      |
| <br>  |                            |                           |                             |
| <b>4/ - Podatek dochodowy</b>   | <b>292.478,00</b>          | <b>231.557,00</b>         | <b>79,17 %</b>              |
| <br>  |                            |                           |                             |
| <b>5/ Wynik netto na dział. gospodarczej</b>  | <b>1.113.007,81</b>        | <b>797.795,99</b>         | <b>71,67%</b>               |

**Wynik netto Spółdzielni za 2017 rok w porównaniu do 2016 roku przedstawia się następująco :**

| <b>działalność</b>                  | <b>Wynik netto 2016 roku</b> | <b>Wynik netto 2017 roku</b> | <b>Wskaż. 2016 r do 2017 r</b> |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| GZM                                 | - 55.872,81                  | - 24.968,34                  | 44,69 %                        |
| Działalność gospodarcza Spółdzielni | 1.113.007,81                 | 797.795,99                   | 71,67 %                        |
| Razem (GZM i dział. Gospodarcza)    | 1.057.135,00                 | 772.827,65                   | 73,10%                         |

Nadwyżka kosztów nad przychodami ogółem GZM za 2017 rok stanowi kwotę - 24.968,34  
w tym :

Nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji GZM wynosi - 83.776,44  
która zostanie rozliczona zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Na dzień 31 grudnia 2017 r wpłaty zaliczek na centralne ogrzewania w GZM przewyższają kwotę kosztów centralnego ogrzewania .

Nadwyżka przychodów nad kosztami centralnego ogrzewania w GZM wynosi + 58.808,10  
Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z członkami nastąpi w końcu maja, bezpośrednio po zakończeniu okresu grzewczego.

#### **IV. Fundusz remontowy Spółdzielni**

**1/ Pozostałość funduszu remontowego z 2016 roku 9.931.658,52 zł**

**2/ Zwiększenia funduszu w ciągu 2017 roku 1.111.431,16 zł**  
**w tym :**

a/ odpis na fundusz remontowy w koszty opłat eksploatacji w 2017 roku 111.431,16

w tym :

|  |           |
|--|-----------|
| - odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych własność członków | 3.611,16  |
| - " " " " nieruchomości Bohdanowicza(wielobudynkowa              | 48.724,68 |
| - " " " " budynek Bohdanowicza 5 a                               | 466,80    |
| - " " " " budynek Bohdanowicza 11                                | 454,08    |
| - " " " " nieruchomości Raławicka                                | 58.174,44 |

b/ - wpływ z nadwyżki bilansowej za 2016 rok zgodnie z  
Uchwałą nr.5 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.  
z dnia 31.maja 2017 r 1.000.000,00

|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>3/ Wydatki z funduszu remontowego w 2017 roku wyniosły</b> | <b>2.062.408,89 zł</b> |
| <b>w tym :</b>  |                        |
| - nieruchomość Bohdanowicza (wielobudynkowa)                  | 193.295,01             |
| - budynek Bohdanowicza 11                                     | 66.865,68              |
| - nieruchomość Raławicka (wielobudynkowa)                     | 1.777.923,63           |
| - remont lokalu mieszkalnego nr 91 .Spółdzielni               | 13.254,57              |
| - nadzór nad remontami  | 11.070,00              |

Wydatki funduszu remontowego sfinansowane zostały :

- kwota 107.353,20 - wpływami z tytułu odpisu funduszu remontowego
- kwota 1.955.055,69 - sfinansowana z funduszu centralnego Spółdzielni

**4/ Stan funduszu remontowego na dzień 31.12. 2017 roku 8.980.213,99 zł**

Warszawa 20-03-2018r