

INFORMACJA DODATKOWA ZA 2017 ROK

1. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

1. Środki trwałe

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu : aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji i umorzenia przedstawiono w Tabeli nr 1 –Zmiany wartości początkowej i umorzenia środków trwałych stanowiącej załącznik do niniejszej informacji dodatkowej.
2. Dane o strukturze własności majątku
Dane te zostały przedstawione w Tabeli nr 2 - Dane o strukturze własności majątku stanowiącej załącznik do niniejszej informacji dodatkowej za 2017 rok.

2. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe są to należności od członków spółdzielni z tytułu czterdziestoletniego kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań osiedla Trzebnicka 86-90 i Wybrzeże C. Korzeniowskiego 4-6 we Wrocławiu obecnie w okresie spłaty.

- stan na początek roku	- 3.855.405,49 zł
- zwiększenia	- 145.895,35 zł
- zmniejszenia	161.225,23 zł
- stan na koniec roku	- 3.682.594,76 zł

3. Inwestycje długoterminowe

Inwestycje długoterminowe w spółdzielni nie występują.

4. Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu.

W okresie sprawozdawczym pozycja ta w spółdzielni nie występuje.

5. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

W okresie sprawozdawczym w spółdzielni nie występowały zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z powyższych tytułów.

6. Dane o strukturze funduszy podstawowych, zapasowych oraz funduszach specjalnych

Dane liczbowe zawierające stan na początek roku obrotowego , jego zwiększenia , wykorzystanie jak również stan końcowy funduszy zostały zaprezentowane w Tabeli nr 3 – Dane o strukturze kapitału /funduszu/ oraz w Tabeli nr 4 Dane o strukturze funduszy specjalnych stanowiące załącznik do niniejszej informacji dodatkowej.

7. Propozycje, co do sposobu podziału zysku

Zarząd MSM Instal proponuje dodatni wynik finansowy za 2017 rok w kwocie 39.222,76 zł przeznaczyć na :

- pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych za 2017 rok w zakresie obciążającym członków spółdzielni w wysokości 33.933,60 zł w tym:

- osiedle Kluczborska-Wygodna 5.972,86 zł,
- osiedle Trzebnicka-Conrada 8.699,98 zł,
- osiedle Skarbowców 19.260,76 zł,
- zwiększenie funduszu zasobowego w kwocie 5.289,16 zł.

8. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności .

Dane liczbowe o odpisach aktualizujących należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego i stanem na koniec roku obrotowego zastały przedstawione w Tabeli nr 5 –Odpisy aktualizujące należności stanowiące załącznik do niniejszej informacji dodatkowej.

9. Podział zobowiązań długoterminowych

Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym na dzień bilansowy, przewidywanym umowę okresie spłaty z podziałem do 1 roku, od 1 roku do 5 lat oraz powyżej 5 lat zastały przedstawione w Tabeli nr 6 – Podział zobowiązań stanowiącą załącznik do niniejszej informacji dodatkowej.

Zobowiązania długoterminowe w przedziale powyżej roku do 3 lat dotyczą kredytów mieszkaniowych w spłacie użytkowników lokali mieszkalnych osiedla Trzebnicka-Conrada we Wrocławiu. Zobowiązania długoterminowe powyżej lat 5 nie występują w spółdzielni.

10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów

	stan na	
	początek roku	koniec roku
w tym		
- aktualizacje program, prenumeraty	2.856,69	3.273,88
- z tytułu ubezpieczeń majątkowych	2.047,05	1.999,89
- rozliczenia z tytułu zużycia co		
w tym		
osiedle Kluczborska-Wygodna	18.445,73	9.526,98
- rozliczenia z tytułu zużycia zw		
w tym		
osiedle Kluczborska-Wygodna	23.016,28	23.016,28
osiedle Trzebnicka –Conrada	34.646,58	34.646,58
osiedle Skarbowców	10.210,70	10.210,70
- wyniki na nieruchomościach		
w tym:		
osiedle Kluczborska-Wygodna	18.573,07	25.369,53
osiedle Trzebnicka –Conrada	23.741,78	25.615,23
osiedle Skarbowców	0,00	3.691,30
ujemne saldo Fundusz remontowy K-W	0,00	3.337,00
Razem	133.537,88	140.687,37

2. Ogółem rozliczenia międzyokresowe przychodów

	stan na początek roku	koniec roku
w tym		
- rozliczenia z tytułu zużycia co		
w tym		
osiedle Trzebnicka –Conrada	40.279,59	35.218,51
- wyniki na nieruchomościach		
osiedle Kluczborska-Wygodna	0,00	0,00
osiedle Trzebnicka –Conrada	0,00	0,00
osiedle Skarbowców	8405,43	0,00
Razem	48.685,02	35.218,51

11. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku sp-ni

Zobowiązania takie w okresie sprawozdawczym w spółdzielni nie występują.

12. Zobowiązania warunkowe, w tym udzielone przez spółdzielnię gwarancje i poręczenia, także wekslowe

Żadne zobowiązania warunkowe ani poręczenia w spółdzielni w okresie sprawozdawczym nie występowały.

2. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT**1. Struktura rzeczowa / rodzaje działalności / i terytorialna / kraj, eksport / przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.**

Przychody ze sprzedaży usług ogółem na dzień 31-12-2017 roku wynosiły 2.844521,33 zł w tym

a/ przychody GZM	-	2.749.580,18 zł
osiedle Kluczborska-Wygodna		628.646,48 zł
osiedle Trzebnicka –Conrada		935.497,15 zł
osiedle Skarbowców		1.185.436,55 zł
b/ pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej		
osiedle Kluczborska-Wygodna	-	10.628,81 zł
osiedle Trzebnicka –Conrada	-	33,124,25 zł
osiedle Skarbowców	-	7.802,20 zł
- pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej	-	43,749,44 zł

Sprzedaż na eksport nie występuje.

Wyniki na nieruchomościach za 2017r oraz ich prezentacja zostały przedstawione w Tabeli nr 7 stanowiący załącznik do niniejszej informacji.

2. Wysokość i wyjaśnienia przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała odpisów aktualizujących środki trwałe.

3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących wartość zapasów

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

W okresie sprawozdawczym powyższe zdarzenia nie wystąpiły

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego / zysku, straty / brutto

Nazwa	Ogółem SP-NIA	GZM *	Działalność gospodarcza
PRZYCHODY PODATKOWE	3 033 934,50	2 855 336,49	178 598,01
KOSZTY PODATKOWE	2 946 221,55	2 832 418,61	113 802,94
WYNIK PODATKOWY	87 712,95	22 917,88	64 795,07
w tym			
pozytki naliczone w nieruchomościach po potrąceniu kosztów ich dotyczących			28 250,05
pozytki naliczone z mienia spółdzielni po potrąceniu kosztów ich dotyczących			25 294,40
podatek naliczony dotyczący GZM i dz.gospodarczej	12 311,00		10 173,45

6. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

W roku obrotowym objętym sprawozdaniem pozycja nie wystąpiła

7. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.

Nie dotyczy spółdzielni

8. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonego w walutach obcych – kursy przyjęte do wyceny

Nie dotyczy

9. Objaśnienia struktury środków pieniężnych przyjętych do przepływów pieniężnych

Spółdzielnia nie jest zobligowana do corocznego badania sprawozdania finansowego zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości.

10. Informacje o:

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

Nie występuje

2/ transakcjach / wraz z kwotami/ zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

Nie występują

3/ Przeciętne zatrudnienie w MSM Instal wyniosło ogółem 4 osób w tym:

Nazwa grupy zawodowej	Stan na		zmiany	
	początek roku	koniec roku	+	-
1. Pracownicy Zarządu:				
- Prezes Sp-ni	1	1		
2. Pracownicy administracji				
- Gł.Księgowy	1	1		
- referent ds. rozliczeń	1	1		
- specjalista ds.inwestycji i eksploatacji	1	1		
	4	4		

4/ wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących

Zarząd Spółdzielni -60.018,- zł

Rada Nadzorcza Spółdzielni – 10.500,- zł

Wynagrodzenia obciążają 100 % koszty ogólne spółdzielni.

5/ pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielanych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących

Pozycja nie występuje w spółdzielni

6/ kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających , nadzorującym i administrującym spółdzielni

Zjawisko w spółdzielni nie występuje

11. W MSM Instal w 2017 roku nie było zdarzeń z lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu roku bieżącego.

12. Działalność zaniechana nie wystąpiła.

13. Dane z ewidencji i sprawozdań są porównywalne.

14. Brak istotnych zmian, które miałyby wpływ na bilans i rachunek zysków i strat za 2016 rok.

15. Spółdzielnia nie posiada udziałów w innych spółkach.

21-03-2018

/ data / /imię i nazwisko, podpis osoby, której powierzono /
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Barbara Swatop

27-03-2018

/ data / / imię i nazwisko oraz podpis
Zarządu jednostki ./

Janusz Jachyl
Janusz Lewandowski
Mieczysław Mutołyk
Barbara Swatop
Józef Wiercior

zmiana wartości początkowej i umorzenia środków trwałych

Tabela nr 1

LP	nazwa grupy rodzajowej	wartość nabycia / koszt wytworzenia			umorzenie /amortyzacja				wartość netto	
		zmiany w		stan na koniec 2017r	stan na początek 2017r	zmiany w		stan na koniec 2017r	stan na początek 2017r	stan na koniec 2017r
		stan na początek 2017r	zwiększenie zmniejszenie			zwiększenie zmniejszenie	ciagu roku zmniejszenie			
1	Inne wartości niematerialne i prawne	14 709,14	0,00	14 709,14	14 709,14	0,00	0,00	14 709,14	0,00	0,00
2	grunty własne									
	grunt os. Skarbowców	402 410,65	0,00	402 410,65					402 410,65	402 410,65
	grunt os. Kluczborska-Wygoda	142 612,50	0,00	31 872,09					142 612,50	31 872,09
	prawo wieczystego użytkowania gruntu T-C	135 422,51	0,00	125 989,83		2 020,23	2 079,51	25 528,87	109 834,36	100 460,96
	razem	680 445,66	0,00	560 272,57		2 020,23	2 079,51	25 528,87	654 857,51	534 743,70
3	Budynki i budowle									
	w tym									
	Budynek mieszkalno-usługowy K-W	344 164,37	0,00	340 905,38		5 243,71	1 404,07	137 887,97	210 116,04	203 017,41
	Budynki mieszkalno-usługowe os T-C	8 037 232,50	0,00	7 868 810,21		119 933,94	49 085,48	2 648 360,68	5 459 720,28	5 220 449,53
	budynki mieszkalno-usługowe os Skarbowców	12 104 767,15	0,00	12 104 767,15		181 571,55	0,00	3 663 930,83	8 622 407,87	8 440 836,32
	razem	20 486 164,02	0,00	20 314 482,74		306 749,20	50 489,55	6 450 179,48	14 292 244,19	13 864 303,26
4	Urządzenia techniczne i maszyny	102 265,18	603,50	102 868,68		4 107,77	0,00	98 174,83	8 198,12	4 693,85
5	pozostałe środki trwałe	38 048,06	573,18	38 621,24		1 565,47	0,00	35 975,13	3 638,40	2 646,11

Tabela nr 2

Dane o strukturze własności majątku

lp	Wyszczególnienie	stan na		zmiany w		ciągu roku		stan na	
		początek 2017r		zwiększenie		zmniejszenie		koniec 2017r	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Powierzchnia budynków ogółem w tym osiedla: Kluczborska-Wygodna Trzebnicka-Conrada Skarbowców	28 947,27 4 033,13 8 229,54 16 684,60	0,00 0,00 0,00 0,00	1 139,71 38,65 1 101,06 0,00	27 807,56 3 994,48 7 128,48 16 684,60				
2	Wartość budynków ogółem w tym osiedla: Kluczborska-Wygodna Trzebnicka-Conrada Skarbowców	20 486 164,02 344 164,37 8 037 232,50 12 104 767,15	0,00 0,00 0,00 0,00	171 681,28 3 258,99 168 422,29 0,00	20 314 094,82 340 905,38 7 868 422,29 12 104 767,15				
3	Powierzchnia gruntu ogółem w tym a/ grunt własny Kluczborska-Wygodna Skarbowców b/ prawo wieczyste użytkowanie gruntu	18 923,50 15 097,03 1 661,94 13 435,09 3 826,47	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	406,22 15,93 15,93 0,00 390,29	18 517,28 15 081,10 1 646,01 13 435,09 3 436,18				
4	Wartość gruntu ogółem w tym a/ grunt własny Kluczborska-Wygodna Skarbowców b/ prawo wieczyste użytkowanie gruntu	680 445,66 545 023,15 142 612,50 402 410,65 135 422,51	0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	120 173,09 110 740,41 110 740,41 0,00 9 432,68	560 272,57 434 282,74 31 872,09 402 410,65 125 989,83				

Tabela nr 3

Dane o strukturze kapitału / funduszu /

Nazwa funduszu	stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	stan na koniec roku	% udział
2	3	4	5	6	7
Fundusze podstawowe					
1. Fundusz udziałowy w tym	34 168,90	0,00	0,00	34 168,90	0,24
os kluczberska-wygodna	1 977,70	0,00	0,00	1 977,70	
os trzebnicka-conrada	5 581,20	0,00	0,00	5 581,20	
os skarbowców	26 610,00	0,00	0,00	26 610,00	
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 139,27	0,00	2 139,27	0,00	0,00
3. Fundusz wkładów budowlanych w tym	14 692 703,33	0,00	444 085,95	14 261 971,54	99,76
os kluczberska-wygodna	237 630,71	0,00	10 410,36	227 220,35	
os trzebnicka-conrada	5 513 473,60		230 513,81	5 273 046,79	
os skarbowców	8 941 599,02		203 161,78	8 761 704,40	
Ogółem	14 729 011,50	0,00	446 225,22	14 296 140,44	100,00
Fundusze zapasowe					
1. Fundusz zasobowy w tym	286 185,94	6 139,23	120 728,31	167 866,68	65,30
wpisowe	50 160,93	0,00	0,00	50 160,93	
prawo wieczystego użytkowania gruntu	56 081,04	2 079,51	10 296,85	47 863,70	
pozostałe przychody	65 782,33	4 059,72	0,00	69 842,05	
nabycie gruntu K-W /bonifikata/	114 161,64	0,00	110 431,46	0,00	
2. Fundusz zasobów mieszkaniowych	85 749,58	3 465,12	0,00	89 214,70	34,70
Ogółem	371 935,52	9 604,35	120 728,31	257 081,38	100,00

tabela nr 4

Dane o strukturze funduszy specjalnych

Lp.	Nazwa funduszu	stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszeni a	stan na koniec roku
1	2	3	4	5	6
I	Fundusz remontowy ogółem w tym	534 948,58	594 025,21	620 342,90	508 630,89
1	osiedle Kluczborska-Wygodna w tym naliczenie odpisu f.remontowy remont dźwigu K-18 malowanie maszynowni K-14,16,18,20 wykonanie pionu kanalizacji zw+ cw,cyrkulacji K 16-18 zamurowanie otworów po pracach wymiana opraw oświetleniowych K-w wynagrodzenie + składki zus inspektor nadzoru	11 559,85	86 623,20 86 623,20	101 520,05 5 348,48 1 675,21 66 466,16 5 984,35 19 036,73 3 009,12	-3 337,00
2	osiedle Trzebnicka-Conrada w tym naliczenie odpisu f.remontowy wpływy Gmina remont dźwigi C-2,T-86-90 skucie + naprawa murki oporowe C 3-6 położenie płytek C 3-6 wymiana samoczynnego zasilania rezerwy SZR T-88 remont balkon C 5/11 wynagrodzenie + składki zus inspektor nadzoru	127 323,42	220 182,97 154 919,88 65 263,09	27 750,66 3 469,55 4 354,00 10 399,97 5 958,56 3 024,00 544,58	319 755,73
3	osiedle Skarbowców w tym naliczenie odpisu f.remontowy remont elewacji zewnętrznej P 38-40, RW 2-6 remont elewacji zewnętrznej P-32-36, W -30 remont dachu P-40 / po nawałnicy/ remonty tarasów i balkonów osiedle nadzór inwestorski	322 285,94	287 219,04 287 219,04	491 072,19 137 000,17 156 577,24 12 771,69 170 692,55 14 030,54	118 432,79
4	z poz tytułów	73 779,37	0,00	0,00	73 779,37

Tabela nr 5

Lp	Wyszczególnienie odpisów z tytułu	Wielkość odpisów	
		na początek roku	na koniec roku
1	Należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości	0	0
2	Należności od dłużników w przypadku odaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości	0	0
3	Należności kwestionowane przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega w tym		
a/	należności skierowane na drogę postępowania sądowego	7 805,50	20 831,71
b/	należności, których prawdopodobieństwością w najbliższym czasie jest znikoma w tym		
c/	odsetki należne na 31-12-17	290,92	21,68
	należności zasądzone + zwiększenia w tym	170 320,68	154 541,85
	należności od odbiorców	23 602,10	25 313,50
	należności od użytkowników lokali mieszkalnych	146 718,58	129 228,35
	należności od lokali użytkowych	0,00	0,00
	Razem	178 417,10	175 395,24

Tabela nr 6

Podział zobowiązań

Tytuł	do 1 roku		od 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat	
	stan na początek roku	stan na koniec roku	stan na początek roku	stan na koniec roku	stan na początek roku	stan na koniec roku
Zobowiązania długoterminowe			4 193 393,64	3 750 506,97		
1.Wobec jednostek powiązanych	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.Wobec pozostałych jednostek			4 193 393,64	3 750 506,97		
a/ kredyty i pożyczki w tym:			4 193 393,64	3 750 506,97		
- kredyt na budowę lokale mieszkalne			4192926,06	3 750 407,66		
- odsetki za IV kw			467,58	99,31		
b/ z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			0,00	0,00		
c/ inne zobowiązania finansowe			0,00	0,00		
d/ zobowiązania wekslowe			0,00	0,00		
e/ inne			0,00	0,00		
Zobowiązania krótkoterminowe	949 422,46	1 032 874,44				
1.Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00				
a/ z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00				
b/ inne	0,00	0,00				
2.Wobec pozostałych jednostek	414 473,88	524 243,55				
a/ kredyty i pożyczki	0,00	0,00				
b/ z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00				
c/ inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00				
d/ z tytułu dostaw i usług	232 827,53	199 627,84				
e/ zobowiązania wobec lokali mieszkalnych i garaży w tym:	104 148,36	103 743,20				
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokali- członkowie	55 912,35	83 488,34				
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokali- nie członkowie	23 485,74	0,00				
- własność lokali członkowie sp-ni	21 716,57	14 240,25				
- własność lokali nie członkowie sp-ni	3 033,70	6 014,61				
f/ zobowiązania wobec lokali użytkowych w tym:	3 313,98	2 846,85				
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokali- członkowie	2 224,53	2 651,21				
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokali- nie członkowie	973,00	60,12				
- własność lokali członkowie sp-ni	116,45	135,52				
g/ zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00				
h/ zobowiązania wekslowe	0,00	0,00				
i/ z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych						
i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych w tym:	43 811,21	50 407,43				
- podatek vat	9 874,00	11 243,00				
- podatek dochodowy od osób fizycznych	2 627,00	3 475,00				
- ubezpieczenia społeczne	12 970,22	17 316,08				
- opłata za wywóz śmieci	18 156,16	18 239,35				
- podatek dochodowy od osób prawnych	0,00	134,00				
j/ z tytułu wymagoderń	0,00	1 307,36				
k/ inne-pozostałe rozrachunki	30 372,80	167 618,23				
3.Fundusze specjalne	534 948,58	508 630,89				
- fundusz remontowy w tym	534 948,58	508 630,89				
os kluczborska-wygodna	11559,85	-3337				
os trzebnicka-conrada	127323,42	319755,73				
os skarbowców	322285,94	118432,79				