

B I L A N S
sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku

AKTYWA	Stan na dzień		PASywa	Stan na dzień	
	31.12.2017	przekształcone dane wg stanu na 31.12.2016		31.12.2017	przekształcone dane wg stanu na 31.12.2016
	1	2	0	1	2
A. Aktywa trwałe	54 571 213,06	56 054 573,72	A. Kapitał (fundusz) własny	40 449 490,70	41 355 650,45
I. Wartości niematerialne i prawne	29 569,56	35 761,20	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	35 783 262,93	36 772 961,79
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. fundusz udziałowy	237 676,90	238 666,90
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 556 854,95	3 893 993,34
3. Inne wartości niematerialne i prawne	29 569,56	35 761,20	3. Fundusz wkładów budowlanych	31 474 930,70	32 114 165,60
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			4. Wkłady lokali użytkowych	513 800,38	526 135,95
II. Rzeczowe aktywa trwałe	47 529 285,92	48 686 169,50	II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	- 557 492,10	- 636 256,46
1. Środki trwałe	47 360 567,10	48 517 950,68	III. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	5 185 005,57	5 208 682,83
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	5 734 701,76	5 861 542,72	- fundusz zasobowy	5 185 005,57	5 208 682,83
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	41 614 749,50	42 636 140,17	- fundusz zasobów mieszkaniowych		
c) urządzenia techniczne i maszyny			- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
d) środki transportu		1 558,00	IV. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
e) inne środki trwałe	11 115,84	18 709,79	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
2. Środki trwałe w budowie	168 718,82	168 218,82	V. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			- tworzone zgodnie z umową (statutem)		
III. Należności długoterminowe	7 005 377,58	7 325 663,02	- na udziały (akcje) własne		
1. Od jednostek powiązanych			VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
2. Od pozostałych jednostek	7 005 377,58	7 325 663,02	VII. Zysk (strata) netto	38 714,30	10 262,29
IV. Inwestycje długoterminowe	6 980,00	6 980,00	VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
1. Nieruchomości			B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	17 009 924,24	17 095 831,03
2. Wartości niematerialne i prawne			I. Rezerwy na zobowiązania		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	6 980,00	6 980,00	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
a) w jednostkach powiązanych	-	-	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- udziały lub akcje			- długoterminowa		
- inne papiery wartościowe			- krótkoterminowa		
- udzielone pożyczki			3. Pozostałe rezerwy		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			- długoterminowe		
b) w pozostałych jednostkach	6 980,00	6 980,00	- krótkoterminowe		
- udziały lub akcje	6 980,00	6 980,00	II. Zobowiązania długoterminowe	14 666 179,18	15 094 779,48
- inne papiery wartościowe			1. Wobec jednostek powiązanych		
- udzielone pożyczki			2. Wobec pozostałych jednostek	14 666 179,18	15 094 779,48
- inne długoterminowe aktywa finansowe			a) kredyty i pożyczki	14 666 179,18	15 094 779,48
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			c) inne zobowiązania finansowe		
2. Rozliczenia międzyokresowe			d) zobowiązania wekslowe		
B. Aktywa obrotowe	2 888 201,88	2 396 907,76	e) inne		
I. Zapasy	-	-	III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 093 652,13	1 801 452,84
1. Materiały			1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
2. Półprodukty i produkty w toku			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
3. Produkty gotowe			- do 12 miesięcy		
4. Towary			- powyżej 12 miesięcy		
5. Zaliczki na dostawy i usługi			b) inne		
II. Należności krótkoterminowe	770 815,88	802 632,79	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-	- do 12 miesięcy		
- do 12 miesięcy			- powyżej 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy			b) inne		
b) inne			3. Wobec pozostałych jednostek	1 364 121,35	1 244 792,37
2. Należności od pozostałych jednostek	770 815,88	802 632,79	a) kredyty i pożyczki		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	518 626,76	467 675,24	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- do 12 miesięcy	291 241,32	290 301,84	c) inne zobowiązania finansowe		
- powyżej 12 miesięcy, w tym:	227 385,44	177 373,40			
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 995,42	1 482,27			
c) inne	249 193,70	333 475,28			
d) dochodzone na drodze sądowej					

Agnieszka Sobiesiakh
Sobiesiakh

III. Inwestycje krótkoterminowe	1 389 008,89	1 187 665,24	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 203 409,74	1 079 941,84
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 389 008,89	1 187 665,24	– do 12 miesięcy	1 203 409,74	1 079 941,84
a) w jednostkach powiązanych	-	-	– powyżej 12 miesięcy		
– udziały lub akcje			e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
– inne papiery wartościowe			f) zobowiązania wekslowe		
– udzielone pożyczki			g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych	74 150,04	80 072,01
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe			h) z tytułu wynagrodzeń		
b) w pozostałych jednostkach	-	-	i) inne	86 561,57	84 778,52
– udziały lub akcje			- z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych		
– inne papiery wartościowe			- inne	86 561,57	84 778,52
– udzielone pożyczki			4. Fundusze specjalne	729 530,78	556 660,47
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe			- ZFSS	110,52	407,54
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 389 008,89	1 187 665,24	- fundusz remontowy	729 420,26	556 252,93
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 389 008,89	1 187 665,24	- inne fundusze		
– inne środki pieniężne			IV. Rozliczenia międzyokresowe	250 092,93	199 598,71
– inne aktywa pieniężne			1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			2. Inne rozliczenia międzyokresowe	250 092,93	199 598,71
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	728 377,11	406 609,73	a) inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
– rozliczenia międzyokresowe kosztów	8 299,93	11 281,66	b) inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	145 825,79	135 638,49
– fundusz remontowy	689 616,38	360 207,99	c) nadwyżka przychodów nad kosztami (GZM)	104 267,14	63 960,22
– nadwyżka kosztów nad przychodami w GZM	30 460,80	35 120,08			
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy					
D. Udziały (akcje) własne					
Aktywa razem	57 459 414,94	58 451 481,48	Pasywa razem	57 459 414,94	58 451 481,48

Agnieszka Sobiesiak

23.03.2018 Solmientah

data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

Piotr Baranowski
podpis kierownika jednostki

Zarząd Stowarzyszenia Miast i Gmin
"FELiN" w Lublianie
Wielki Eden

Rachunek zysków i strat (porównawczy)
sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku

Wiersz	Wyszczególnienie	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	6 652 311,14	6 937 242,38
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	6 652 311,14	6 962 861,97
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	-25 619,59
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	6 589 321,40	6 917 206,69
I.	Amortyzacja	38 617,17	27 869,39
II.	Zużycie materiałów i energii	3 699 682,61	3 675 833,82
III.	Usługi obce	823 608,10	807 157,91
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	114 572,82	102 674,00
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	1 138 661,85	1 151 865,58
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	219 998,56	235 719,16
	-emerytalne	176 859,20	189 244,63
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	554 180,29	916 086,83
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	62 989,74	20 035,69
D.	Pozostałe przychody operacyjne	0,00	0,00
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Dotacje	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	0,00	0,00
E.	Pozostałe koszty operacyjne	11 102,24	69 233,66
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	11 102,24	69 233,66
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	51 887,50	-49 197,97
G.	Przychody finansowe	54 973,52	69 749,98
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
II.	Odsetki, w tym:	44 419,47	49 203,38
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne	10 554,05	20 546,60
H.	Koszty finansowe	18 926,52	5 702,72
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	18 926,52	5 702,72
I.	<i>Nadwyżka przychodów netto z roku ubiegłego (+)</i>		
J.	<i>Nadwyżka kosztów netto z roku ubiegłego (-)</i>		
K.	Zysk (strata) brutto (F + G - H + I - J)	87 934,50	14 849,29
L.	Podatek dochodowy	4 254,00	4 587,00
Ł.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	-50 307,17	
M.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	5 340,97	
N.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
O.	Zysk (strata) netto (K - L - Ł + M - N)	38 714,30	10 262,29

Lublin, dn. 23.03.2018r.

Agnieszka Sobiesiak
Agnieszka Sobiesiak
Imię i nazwisko oraz podpis osoby

której powierzono prowadzenie ksiąg

PREZES ZARZĄDU

Imię i nazwisko oraz podpis kierownika Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej

Piotr Baranowski
Piotr Baranowski (lub Zarządu) jednostki

„FELIN” w Lublinie

Bielak Eugeniusz
Wielu Bohu

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2017

1. Nazwa Spółdzielni i siedziba:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” 20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10.
2. Podstawowy przedmiot działalności Spółdzielni:
obsługa nieruchomości.
3. Organ rejestrowy:
Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy KRS – 21-040 Świdnik, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 18.
4. Statystyczny numer identyfikacyjny:
6832 Z.
5. Numer identyfikacji podatkowej:
712-01-63-671.
6. Czas trwania Spółdzielni:
nieograniczony.
7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy, rozpoczynający się dnia 01 stycznia i kończący się dnia 31 grudnia.
8. W bieżącym roku obrotowym, w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne, zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego. Spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzania łącznego sprawozdania finansowego.
9. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.
10. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29.09.1994. o rachunkowości. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

W sprawozdaniu finansowym, Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze, zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy Spółdzielni za dany rok obrotowy, obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty, zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Agnieszka Sobiesiak
Sobiesiak

PREZES ZARZĄDU
Piotr Baranowski

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
„FELIN” w Lublinie
Eugeniusz Bielek
Wielu Bielek

INFORMACJA DODATKOWA

I. Informacje i objaśnienia do bilansu.

1. Szczegółowy zakres zmian w majątku trwałym:

Rodzaj	Wartość początkowa			
	01.01.2017 r.	zwiększenia w 2017 r.	zmniejszenia w 2017 r.	31.12.2017 r.
Grunty	7.028.956,34	-	24.666,60	7.004.289,74
Budynki i budowle	56.887.122,62	-	244.733,46	56.642.389,16
Maszyny i urządzenia	-	-	-	-
Środki transportowe	217.472,20	-	-	217.472,20
Pozostałe środki trwałe	110.427,80	13.410,27	-	123.838,07
Razem środki trwałe	64.243.978,96	13.410,27	269.400,06	63.987.989,17

2. Szczegółowy zakres zmian w umorzeniu majątku trwałego:

Rodzaj	Umorzenie			
	01.01.2017 r.	zwiększenia w 2017 r.	zmniejszenia w 2017 r.	31.12.2017 r.
Grunty	1.167.413,62	105.064,26	2.889,90	1.269.587,98
Budynki i budowle	14.250.982,45	862.772,92	86.115,71	15.027.639,66
Maszyny i urządzenia	-	-	-	-
Środki transportowe	215.914,20	1.558,00	-	217.472,20
Pozostałe środki trwałe	91.718,01	21.004,22	-	112.722,23
Razem środki trwałe	15.726.028,28	990.399,40	89.005,61	16.627.422,07

3. Środki trwałe w budowie:

Nierozliczone nakłady w kwocie 168.718,82 zł., obejmują wydatki na roboty budowlane drogi przy ul. Gęsiej w Lublinie – odcinek skrzyżowania z ul. Granatową, do zjazdu na teren inwestycji oraz koszty zaciągniętego kredytu na sfinansowanie tej inwestycji. Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem do Sądu o zaniechanie do próby ugodowej. W związku z czym, należność nie ulegnie przedawnieniu. Zgodnie z uzyskaną informacją, będzie sfinansowana po zabezpieczeniu środków w budżecie Gminy Lublin. Kwota 500,00 zł. dotyczy zakupu mapy projektowej, dotyczącej nowej inwestycji grupy garaży przy ul. Wł. Jagiełły 16c, którą Spółdzielnia chce rozpocząć w następnym roku.

Agnieszka Sobiesiak
Sobienah

4. Struktura funduszy własnych:

Fundusz	Stan na 01.01.2017 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2017 r.
Fundusz udziałowy	238.666,90	840,00	1.830,00	237.676,90
Fundusz zasobowy	5.208.682,83	27.686,09	51.363,35	5.185.005,57
Fundusz wkładów mieszkaniowych	3.893.993,34	3.458,76	340.597,15	3.556.854,95
Fundusz wkładów budowlanych	32.114.165,60	265.704,64	904.939,53	31.474.930,71
Wkłady lokali użytkowych	526.135,95	-	12.335,57	513.800,38
Wkłady zaliczkowe	-	-	-	-
Należne nie wniesione nakłady	- 636.256,46	-	78.764,36	- 557.492,10

5. Struktura zobowiązań:

Zobowiązania	Stan na 31.12.2016 r.	Stan na 31.12.2017 r.
Zobowiązania do 1 roku:	1.244.792,37	1.364.121,35
- z tytułu dostaw i usług	1.079.941,84	1.203.409,74
- z tytułu inwestycji	-	-
- z tytułu podatków	80.072,01	74.150,04
- pozostałe zobowiązania	84.778,52	86.561,57
Zobowiązania długoterminowe, kredyty:	15.094.779,48	14.666.179,18
- kredyt	7.769.116,46	7.660.801,60
- odsetki	7.325.663,02	7.005.377,58

6. Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne:

Wyszczególnienie	Czynne	Bierne
Przeeglądy techniczne	8.299,93	49.659,95
Wynik na GZM	30.460,80	104.267,14
Fundusz remontowy	689.616,38	-
Inne rozliczenia	-	96.165,84
Razem	728.377,11	250.092,93

Agnieszka Sobiesiak
Sobiesiak

II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.

1. Struktura przychodów:

Przychody ze sprzedaży	Rok 2016	Rok 2017
GZM:	4.303.185,04	3.986.822,55
- lokale mieszkalne	4.133.531,24	3.817.834,50
- lokale użytkowe	47.102,30	47.016,72
- garaże i miejsca postojowe	122.551,50	121.971,24
Gospodarka ciepłem	2.399.840,81	2.407.694,13
Pożytki nieruchomości	9.731,76	9.964,20
Pożytki Spółdzielni	111.604,92	107.799,98
Pozostałe przychody operacyjne i nadwyżka roku poprzedniego	23.256,24	-
Re-faktury	138.499,44	140.030,28
Przychody finansowe	69.749,98	54.973,52

2. Kształtowanie się kosztów działalności:

Koszty	Rok 2016	Rok 2017	% 2017/2016
Amortyzacja	27.869,39	38.617,17	✓ 138,6
Energia i materiały	3.675.833,82	3.699.682,61	100,7
Usługi obce	807.157,91	823.608,10	102,0
Podatki i opłaty	102.674,00	114.572,82	✓ 111,6
Wynagrodzenia	1.151.865,58	1.138.661,85	✓ 98,9
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	235.719,16	219.998,56	✓ 93,3
Pozostałe kwoty	916.086,83	554.180,29	✓ 60,5
Razem	6.917.206,69	6.589.321,40	95,3

3. Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym, z podziałem na grupy zawodowe:

Wyszczególnienie	Rok 2016	Rok 2017	% 2017/2016
Pracownicy umysłowi	9,5	9,0	94,7
Konserwatorzy	5,0	5,0	100,0
Dozorcy	6,8	6,5	95,5
Razem	21,3	20,5	96,2

Agnieszka Sobiesiak
Sobieniak

3

PREZES ZARZĄDU

Piotr Baranowski

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
„FELIN” w Lublinie

Bielak Eugeniusz
Wielan Edward