

(pieczęć jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

- ☒ dla jednostek mikro, o których mowa w art. 3 ust. 1a pkt 1, 3 i 4 oraz ust. 1b ustawy o rachunkowości
☐ dla jednostek mikro, o których mowa w art. 3 ust. 1a pkt 2 ustawy o rachunkowości

sporządzony za okres 01-01-2017 - 31-12-2017

jednostka obliczeniowa: ZŁ

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za rok	
		2016	2017
A.	Przychody podstawowej działalności operacyjnej i zrównane z nimi, w tym:	2 009 469,74	2 019 122,59
	- zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	77 149,47	92 324,03
B.	Koszty podstawowej działalności operacyjnej	1 957 969,78	1 961 495,50
I.	Amortyzacja	3 276,28	3 384,18
II.	Zużycie materiałów i energii	752 283,26	747 030,36
III.	Wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	332 313,71	329 618,85
IV.	Pozostałe koszty	870 096,53	881 462,11
C.	Pozostałe przychody i zyski, w tym:	46 542,49	48 694,43
	- aktualizacja wartości aktywów		
D.	Pozostałe koszty i straty, w tym:	2 812,56	21 836,15
	- aktualizacja wartości aktywów		
E.	Podatek dochodowy	16 668,00	11 158,00
F.	Zysk/strata netto (A-B+C-D-E) (dla jednostek mikro, o których mowa w art. 3 ust. 1a pkt 1, 3 i 4 oraz ust. 1b ustawy o rachunkowości)	78 561,89	73 327,37
G.	Wynik finansowy netto ogółem (A-B+C-D-E) (dla jednostek mikro, o których mowa w art. 3 ust. 1a pkt 2 ustawy o rachunkowości), w tym:		
I.	Nadwyżka przychodów nad kosztami (wartość dodatnia)		
II.	Nadwyżka kosztów nad przychodami (wartość ujemna)		

(Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

.....
(pieczęć jednostki)

BILANS

dla jednostek mikro, o których mowa w art. 3 ust. 1a i 1b ustawy o rachunkowości

sporządzony na dzień 31-12-2017

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Stan na	
		31-12-2016	31-12-2017
	AKTYWA		
A.	Aktywa trwałe, w tym:	2 853 863,76	2 843 811,40
	- środki trwałe	2 523 427,24	2 499 612,74
B.	Aktywa obrotowe, w tym:	926 699,40	917 023,22
	- zapasy		
	- należności krótkoterminowe	264 880,16	323 741,37
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		
D.	Udziały (akcje) własne		
	Aktywa razem	3 780 563,16	3 760 834,62
	PASYWA		
A.	Kapitał (fundusz) własny, w tym:	3 221 999,52	3 172 123,75
	- kapitał (fundusz) podstawowy	3 143 437,63	3 098 796,38
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	558 563,64	588 710,87
	- rezerwy na zobowiązania		
	- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek		
	Pasywa razem	3 780 563,16	3 760 834,62

.....
(Data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych)

.....
(Data i podpis kierownika jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy, wszystkich członków tego organu)

Dane uzupełniające bilansu 2017

L.p.	Nazwa	2016	2017	zmiana
1	<i>Kapitał (fundusz) własny</i>	3 221 999,52	3 172 123,75	-49 875,77
2	<i>Aktywa trwałe</i>	2 853 863,76	2 843 811,40	-10 052,36
3	<i>Środki pieniężne</i>	654 940,26	585 767,69	-69 172,57
4	<i>Należności</i>	274 108,69	323 741,37	49 632,68
5	<i>w tym należności czynszowe</i>	258 244,14	316 257,91	58 013,77
6	<i>Zobowiązania</i>	332 778,93	351 602,06	18 823,13
7	<i>w tym zobowiązania krótkoterminowe</i>	167 802,58	145 812,18	-21 990,40

PLAN FINANSOWY 2017 - KOSZTY WYKONANIE

Koszty rodzajowo	Dane / Prognoza na rok:						
	2014	2015	2016	2017	2017 - P L A N		
	wykonanie				plan	różnica	%
Amortyzacja	2 691	1 408	3 276	3 384	3 276	108	3,3%
Zużycie materiałów	9 162	9 952	8 355	15 663	10 000	5 663	56,6%
biurowych	3 594	2 919	3 060	4 090	3 000	1 090	36,3%
remontów i konserwacji	3 800	4 771	4 290	3 744	5 300	-1 556	-29,4%
utrzymania czystości	1 549	1 608	743	1 071	1 200	-129	-10,8%
miejsc postojowych	219	654	262	6 758	500	6 258	1251,5%
Zużycie energii	721 037	739 745	743 928	731 368	708 000	23 368	3,3%
co i cwu	458 371	472 042	456 722	449 361	440 000	9 361	2,1%
elektrycznej	12 474	11 942	11 311	10 944	12 000	-1 056	-8,8%
woda i kanalizacja	216 608	222 565	246 259	243 925	223 000	20 925	9,4%
gaz	33 584	33 196	29 636	27 138	33 000	-5 862	-17,8%
Zakup usług materialnych	150 085	147 211	180 698	206 763	201 410	5 353	2,7%
prowizje bankowe	1 342	1 235	1 262	1 271	1 250	21	1,7%
konserwacja domofonów	4 860	4 860	4 455	4 860	4 860	0	0,0%
pozostałe usługi remontowe	2 599	485	383	1 083	500	583	116,5%
remont miejsc postojowych	0	195	0	1 434	0		
usługi telefoniczne	2 803	2 276	2 004	2 813	2 300	513	22,3%
dezynsekcja i deratyzacja	2 240	3 882	2 300	1 616	3 500	-1 884	-53,8%
sprzątanie budynków	44 137	45 083	79 924	96 824	98 000	-1 176	-1,2%
pozostałe usługi materialne	92 104	89 195	90 370	96 862	91 000	5 862	6,4%
Podatki i inne opłaty	210 364	317 451	324 802	310 748	327 300	-16 552	-5,1%
podatek VAT niepodlegający odlicz.	165 035	160 311	158 527	155 202	160 300	-5 098	-3,2%
podatek od nieruchomości	16 488	16 488	16 603	16 277	16 500	-223	-1,4%
odpady komunalne	10 292	123 247	133 266	112 425	134 000	-21 575	-16,1%
inne opłaty i podatki	18 549	17 405	16 406	26 844	16 500	10 344	62,7%
Wynagrodzenia i narzutu	458 188	396 076	332 314	329 618	352 500	-22 882	-6,5%
osobowy fundusz płac	377 525	325 447	275 680	274 998	290 000	-15 002	-5,2%
bezosobowy fundusz płac	4 460	4 550	3 430	1 500	3 500	-2 000	-57,1%
składki ZUS	65 404	55 193	44 026	45 600	49 000	-3 400	-6,9%
świadczenia pracownicze	10 799	10 886	9 178	7 520	10 000	-2 480	-24,8%
Pozostałe koszty rodzajowe	331 296	357 317	364 597	363 952	364 796	-844	-0,2%
pozostałe koszty niematerialne	0	26 021	33 301	32 656	33 500	-844	-2,5%
odpis na fundusz remontowy	331 296	331 296	331 296	331 296	331 296	0	0,0%
RAZEM	1 882 823	1 969 160	1 957 970	1 961 496	1 967 282	-5 786	-0,3%

KOSZTY 2017 - koszty budynkami

	OGÓŁEM	BUDYNEK1	BUDYNEK2	BUDYNEK3	BUDYNEK4	BUDYNEK5	BUDYNEK6	LOK.UŻYTK.
AMORTYZACJA	3 384,18	374,17	1 199,24	547,83	469,39	239,49	458,64	95,42
ZUŻYCIE MATERIAŁ	15 662,63	1 067,79	2 932,62	1 629,63	1 034,72	679,00	1 282,39	7 036,48
ZUŻYCIE ENERGII ELEKTRY.	10 943,61	491,31	4 697,54	2 313,69	600,55	786,32	1 484,01	570,19
USŁUGI SPRZĄT	98 440,00	9 692,96	39 130,47	13 874,60	15 076,39	6 891,48	12 988,88	785,22
WYNAGRODZ I NARZUTY	329 618,85	35 961,14	115 254,27	52 651,53	49 483,70	23 017,57	44 079,82	9 170,82
POZOSTAŁE USŁUGI	106 793,05	12 152,41	36 974,57	17 222,01	15 813,17	7 947,09	14 027,51	2 656,29
PODATKI	198 323,21	20 777,40	68 917,47	30 209,40	27 749,22	15 093,59	27 811,70	7 764,43
POZOSTAŁE KOSZTY	34 185,72	6 121,34	10 160,34	5 676,85	4 142,79	2 710,30	4 712,99	661,11
RAZEM zarząd i eksploatacja	797 351,25	86 638,52	279 266,52	124 125,54	114 369,93	57 364,84	106 845,94	28 739,96
ODPISY NA F-SZ REMON	331 295,16	24 252,48	142 506,24	82 854,84	30 424,32	15 522,96	29 728,44	6 005,88
ZUŻYCIE WODY	243 925,22	26 424,11	81 289,28	35 634,51	37 416,26	18 339,70	39 122,07	5 699,29
ZUŻYCIE GAZU	27 137,67	3 219,63	12 998,61	4 600,09	6 319,34			
ODPADY KOMUNALNE	112 424,97	12 233,53	40 070,99	17 817,50	16 185,36	8 255,09	15 548,58	2 313,92
CO i c.w.u.	449 361,23	51 240,95	150 981,15	69 376,82	67 410,30	34 970,51	63 423,47	11 958,03
RAZEM bytowe	832 849,09	93 118,22	285 340,03	127 428,92	127 331,26	61 565,30	118 094,12	19 971,24
RAZEM	1 961 495,50	204 009,22	707 112,79	334 409,30	272 125,51	134 453,10	254 668,50	54 717,08

KOSZTY 2017 - wskaźniki kosztów na m² budynkami

15 231,46 mkw 1 684,2 mkw 5 397,95 mkw 2 465,88 mkw 2 112,8 mkw 1 078, mkw 2 064,43 mkw 428,2 mkw

	OGÓŁEM	BUDYNEK1	BUDYNEK2	BUDYNEK3	BUDYNEK4	BUDYNEK5	BUDYNEK6	LOK.UŻYTK.
AMORTYZACJA	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22
ZUŻYCIE MATERIAŁ	1,03	0,63	0,54	0,66	0,49	0,63	0,62	16,43
ZUŻYCIE ENERGII ELEKTRY.	0,72	0,29	0,87	0,94	0,28	0,73	0,72	1,33
USŁUGI SPRZĄT	6,46	5,76	7,25	5,63	7,14	6,39	6,29	1,83
WYNAGRODZ I NARZUTY	21,64	21,35	21,35	21,35	23,42	21,35	21,35	21,42
POZOSTAŁE USŁUGI	7,01	7,22	6,85	6,98	7,48	7,37	6,79	6,20
PODATKI	13,02	12,34	12,77	12,25	13,13	14,00	13,47	18,13
POZOSTAŁE KOSZTY	2,24	3,63	1,88	2,30	1,96	2,51	2,28	1,54
RAZEM zarząd i eksploatacja	52,35	51,44	51,74	50,34	54,13	53,21	51,76	67,12

ODPISY NA F-SZ REMON	21,75	14,40	26,40	33,60	14,40	14,40	14,40	14,03
----------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

ZUŻYCIE WODY	16,01	15,69	15,06	14,45	17,71	17,01	18,95	13,31
ZUŻYCIE GAZU	1,78	1,91	2,41	1,87	2,99	0,00	0,00	0,00
ODPADY KOMUNALNE	7,38	7,26	7,42	7,23	7,66	7,66	7,53	5,40
CO i c.w.u.	29,50	30,42	27,97	28,13	31,91	32,44	30,72	27,93
RAZEM bytowe	54,68	55,29	52,86	51,68	60,27	57,11	57,20	46,64

RAZEM	128,78	121,13	131,00	135,61	128,80	124,72	123,36	127,78
--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi - wykonanie 2017 r.

I GZM - LOKALE MIESZKALNE 2017

	KOSZTY OPERACYJNE	PRZYCHODY OGÓŁEM	WYNIK NA GZM	zł. / m ²	gr. / m ² miesiąc
BUDYNEK1	204 009,22 zł	196 275,34 zł	-7 733,88 zł	-4,59 zł	-38 gr
BUDYNEK2	707 112,79 zł	668 649,59 zł	-38 463,20 zł	-7,13 zł	-59 gr
BUDYNEK3	334 409,30 zł	323 101,64 zł	-11 307,66 zł	-4,59 zł	-38 gr
BUDYNEK4	272 125,51 zł	254 793,48 zł	-17 332,03 zł	-8,20 zł	-68 gr
BUDYNEK5	134 453,10 zł	134 202,30 zł	-250,80 zł	-0,23 zł	-2 gr
BUDYNEK6	254 668,50 zł	237 432,04 zł	-17 236,46 zł	-8,35 zł	-70 gr
RAZEM	1 906 778,42 zł	1 814 454,39 zł	-92 324,03 zł	-6,24 zł	-52 gr

II GZM - LOKALE UŻYTKOWE 2017

	KOSZTY OPERACYJNE	PRZYCHODY OGÓŁEM	WYNIK NA GZM	zł. / m ²	gr. / m ² miesiąc
BUDYNEK1	1 804,79 zł	7 192,70 zł	5 387,91 zł		
BUDYNEK2	17 471,93 zł	13 465,70 zł	-4 006,23 zł		
BUDYNEK3	24 759,83 zł	70 776,54 zł	46 016,71 zł		
Miejsca postoj.	10 680,53 zł	20 909,23 zł	10 228,70 zł		
RAZEM	54 717,08 zł	112 344,17 zł	57 627,09 zł	3,89 zł	32 gr

III GZM - POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA 2017

	KOSZTY OPERACYJNE	PRZYCHODY OGÓŁEM	WYNIK NA GZM	zł. / m ²	gr. / m ² miesiąc
709,763	21 807,01 zł	42 541,52 zł	20 734,51 zł		
750	29,14 zł	6 152,91 zł	6 123,77 zł		
RAZEM	21 836,15 zł	48 694,43 zł	26 858,28 zł	1,81 zł	15 gr
OGÓŁEM	1 983 331,65 zł	1 975 492,99 zł	-7 838,66 zł	-0,53 zł	-4 gr

FUNDUSZE REMONTOWE 2017 - WYKONANIE

	STAN 01.01.2016	ZWIĘKSZENIE		WYKORZYSTANIE	STAN 31.12.2016	SALDO
		odpis m-czny	odpis roczny			
BUD 1	-2 251,77	2 021,04	24 252,48	15 899,16	6 101,55	
BUD 2	182 085,71	5 937,76	71 253,12	24 184,99	229 153,84	68 448,87
DOCIEPL	-43 376,05	5 937,76	71 253,12	188 582,04	-160 704,97	
BUD 3	129 610,94	2 712,52	32 550,24	31 249,46	130 911,72	11 229,10
DOCIEPL	-172 547,34	4 692,89	56 314,72	3 450,00	-119 682,62	
BUD 4	52 110,12	2 535,36	30 424,32	26 193,37	56 341,07	
BUD 5	35 547,33	1 293,58	15 522,96	13 383,10	37 687,19	
BUD 6	95 696,31	2 477,37	29 728,44	20 482,95	104 941,80	
SM HUBY	276 875,25	27 608,28	331 299,40	323 425,07	284 749,58	
BUD 5 I 6	-62 334,48				-62 334,48	

Fundusz remontowy - 2017 r.

Budynek 1 ul. Łódzka – Przestrzenna

stan na 01.01.2017 r.	- 2.251,77
zwiększenia 12 x 2.021,04	24.252,48
wydatki:	15 899,16
– remont dachu	9.729,77
– nadzór nad budynkiem	2.428,01
– modernizacja instalacji co i cw	2.572,25
– wynagrodzenie konserwatora	1.169,13
 Stan na 31.XII.2017 r.	 6.101,55

FUNDUSZ REMONTOWY 2017 r.

budynek ul. Ciepła 10 - 24

stan na 01.01.2017 r	182.085,71
-----------------------------	-------------------

I. Zwiększenia 12 x 5.937,76	71 253,12
-------------------------------------	------------------

II. Wydatki	24.184,99
--------------------	------------------

– nadzór inwestorski	8.126,16
– naprawa chodnika	6.306,04
– modernizacja C.O.	2.452,69
– naprawa dachu	860,40
– remont balkonu	832,80
– wymiana centrali domofonowej	810,00
– montaż blachy osłon. C.18/6	324,00
– pomalowanie przedsionka	176,96
– wynagrodzenie konserwatora	4.295,94

stan na 31.XII.2017 r.	229.153,84
-------------------------------	-------------------

FUNDUSZ DOCIEPLENIOWY

Budynek ul. Ciepła 10 – 24

stan na 1.01.2017 r.	43.376,05
wpływy	71.253,12
wydatki	188.582,04
ocieplenie budynku	186.362,04
nadzór inwestorski	2.220,00
stan na 31.12.2017 r.	160.704,97

FUNDUSZ REMONTOWY 2017 r.

Budynek ul. Ciepła 2, 4 – Gliniana 43

Stan na 1.01.2017 r.	129.610,94
Wpływy	32.550,24
Wydatki	31.249,46
nadzór inwestorski	3.696,60
remont instalacji wod.-kanaliz.	7.390,70
drzwi rowerownia	1.350,00
uszczelnienie dachu	621,21
modernizacja oświetlenia	3.461,40
naprawa chodnika	324,00
malowanie	432,00
wymiana pionów cw i zw	7.429,22
wynagr.konserwatora	2.337,83
ocieplenie stropu	
mieszkanie Gliniana 43/18	2.592,00
materiały do remontu instalacji kanalizacyjnej	137,10
remont suszarni – zagrzybienie	540,00
drobne zakupy gotówkowe do remontów	937,40
stan na 31.12.2017 r.	130.911,72

FUNDUSZ DOCIEPLENIOWY 2017 r.

Budynek ul. Ciepła 2,4 – Gliniana 43

Stan na 01.01.2017r. - 172.547,34

wpływy 56.314,72

wydatki 2016 r.

wymiana okien sklep ----

**przeksięgowanie salda
funduszu remontowo -
dociepleniowego – wymiana
okien w lokalu użytkowym**

3.450,00

Saldo na 31.12.2017 r. - 119.682,62

FUNDUSZ REMONTOWY 2017 r.

ul. Piękna 56 F,G,H

stan na 01.01.2017 r.	52.110,12
------------------------------	------------------

wpływy	30.424,32
---------------	------------------

wydatki	26.193,37
----------------	------------------

– nadzór inwest. nad budynkiem	2.969,28
– modernizacja sieci c.o.	13.258,20
– naprawa dachu	1.296,00
– remont kanalizacji	202,28
– wynagrodzenie konserwatora	8.467,61

stan na 31.12.2017 r.	56.341,07
------------------------------	------------------

FUNDUSZ REMONTOWY 2017 r.

budynek ul. Gajowa 80 – Kamienna 114

stan na 01.01.2017 r. 35.547,34

I. Zwiększenia (12 x 1 293,58) 15 522,96

II. Wydatki 13.383,10

- nadzór inwestorski nad budynkiem 1.515,00
- naprawa chodnika 6.888,00
- modernizacja c.o. 683,53
- wymiana oświetlenia 356,40
- remont galerii 3.709,70
- naprawa domofonów 162,00
- wynagrodzenie konserwatora 68,47

stan na 31.12.2017 r. 37.687,19

FUNDUSZ REMONTOWY 2017r.

budynek ul. Kamienna 116 - 122

Stan na 01.01.2017 r. 95.096,31

Zwiększenia (12 x 2 477,37) 29 728,44

Wydatki 20.482,95

- nadzór inwestorski 2.901,36
- modernizacja c.o. 3.610,75
- malowanie korytarzy suszarni 1.169,07
- wymiana oświetlenia 1.831,68
- uszczelnienie elewacji 910,20
- uszczelnienie rury spustowej 216,00
- wynagrodzenie konserwatora 9.411,89

stan na 31.12.2017 r. 104.941,80