

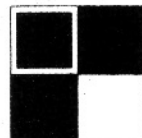
האגודה לתרבות הדיור (ע"ר)

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2015

גנור לוי בוקר רואי חשבון
GANOR LEVY BOKER Certified Public Accountants (Isr.)

ירושלים: רחוב אגריפס 42, ת.ד. 28029 ירושלים 9128001 P.O.B 28029 Jerusalem 42
טל. 02-5420420 Tel. פקס. 972-2-6246027 Fax. e-mail: office@glb.co.il
תל אביב: דרך מנחם בגין 48 קומה 8, ת.ד. 437 תל אביב 6100302
Menachem Begin Rd. Fl. 8, P.O.B 437 Tel Aviv 48
פקס. 03-5441069 Fax. טל. 03-5441093 Tel. e-mail: rganor@glb.co.il



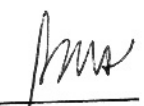
הצהרת יו"ר הוועד המנהל של האגודה לתרבות הדיור (ע"ר)
בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו
והמציגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח דירקטוריון).

התשס"ו - 2005

אני מר אורי קרן מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הוועד המנהל של האגודה לתרבות הדיור (ע"ר) (להלן – האגודה) לשנת 2015 (שניהם יחד להלן – הדוחות).
2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמציגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הוועד המנהל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בנכסים ותזרימי המזומנים של האגודה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
4. אני, לצד אחרים באגודה המצהירים הצהרה זו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם באגודה של בקרות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקרות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאגודה מובא לידיעתנו על ידי אחרים באגודה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
5. אני ואחרים באגודה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של האגודה ולוועד המנהל שלה, בהתבסס על ערכתנו העדכנית ביותר:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת האגודה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של האגודה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.


יו"ר ישיבת הוועד המנהל

24/4/17

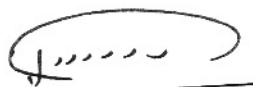
תאריך

הצהרת מנכ"ל האגודה לתרבות הדיור (ע"ר)
בהתאם לתקנות החברות הממשלתיות (דוח נוסף בדבר הפעולות שננקטו
והמציגים שניתנו להבטחת נכונות הדוחות הכספיים ודוח דירקטוריון).

התשס"ו - 2005

אני, מר ראובן צדוק מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ודוח הוועד המנהל של האגודה לתרבות הדיור (ע"ר) (להלן - האגודה) לשנת 2015 (שניהם יחד להלן - הדוחות).
 2. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות אינם כוללים מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שניתנו, לאור הנסיבות שבהן ניתנו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוחות.
 3. בהתאם לידיעתי ולאחר שבחנתי את הדוחות, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח הוועד המנהל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בנכסים ותזרימי המזומנים של האגודה לימים ולתקופות המוצגים בדוחות.
 4. אני, לצד האחרים באגודה המצהירים הצהרה כזו, אחראי לקביעתם ולהתקיימותם באגודה של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוחות. בהתאם לכך קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת ידי אחרים באגודה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות.
 5. אני ואחרים באגודה המצהירים הצהרה כזו, גילינו לרואה החשבון המבקר של האגודה ולוועד המנהל שלה, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של בקרה פנימית על דיווח כספי העלולים, באופן סביר, להשפיע לרעה על יכולת האגודה לרשום, לעבד, לסכם ולדווח מידע כספי.
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שמעורבים בה מנהלים או עובדים אחרים בעלי תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על דיווח כספי של האגודה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.



ראובן צדוק
מנכ"ל

23.9.12
תאריך



Partners:

Mati Ganor B.Ec. (Syd.), C.P.A. (Isr.)
David Boker C.P.A. (Isr.)
Eitan Levy C.P.A. (Isr.)

שותפים:

מתי גנור רואה חשבון
דוד בוקר רואה חשבון
איתן לוי רואה חשבון

דו"ח רואה החשבון המבקר לחברי העמותה של

האגודה לתרבות הדיור בישראל (ע"ר)

ביקרנו את המאזנים המצורפים של האגודה לתרבות הדיור בישראל (ע"ר) (להלן - העמותה) לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014, את הדו"חות על הפעילויות, הדו"חות על השינויים בנכסים נטו והדו"חות על תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2015. דו"חות כספיים אלה הינם באחריות הוועד וההנהלה של העמותה. אחריותנו היא לחוות דעה על דו"חות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדו"חות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדו"חות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הוועד וההנהלה של העמותה וכן הערכת נאותות ההצגה בדו"חות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדו"חות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (ISRAELI GAAP), מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של העמותה לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014, את תוצאות פעולותיה, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 לדצמבר 2015.

בכבוד רב,

גנור לוי בוקר
רואי חשבון

ירושלים,

האגודה לתרבות הדיור (ע"ר)

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2015

תוכן העניינים

עמוד

24

מאזנים

25

דוחות על הפעילויות

26

דוחות על השינויים בנכסים נטו

27

דוחות על תזרימי המזומנים

28-42

באורים לדוחות הכספיים

האגודה לתרבות הדיור (ע"ר)
מאזנים
באלפי ש"ח מדווח

ליום 31 בדצמבר		באור
2014	2015	
18,586	18,302	3
183	705	
376	697	4
<u>19,145</u>	<u>19,704</u>	
608	577	5
5,784	5,581	6
<u>25,537</u>	<u>25,862</u>	
396	396	
6,188	5,630	7
6,584	6,026	
6,584	6,026	
8,450	4,894	
3,618	8,036	
5,784	5,581	
1,101	1,325	
18,953	19,836	
<u>25,537</u>	<u>25,862</u>	

נכסים:

כוש שוטף
 גזומנים ושווי מזומנים
 זמחאות לגבייה
 ויבים ויתרות חובה

כוש אחר

ודף יעודה על התחייבות לסיום יחסי עובד - מעביד, נטו

כוש קבוע

ה"כ נכסים

תחייבויות

תחייבויות שוטפות

בצעי שיפוצים
 אים ויתרות זכות

סים נטו

סים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה

סים נטו לשימוש לפעילויות:

ועדו על ידי מוסדות האגודה

לא יועדו על ידי מוסדות האגודה

סים נטו ששימשו לרכוש קבוע:

סים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופן זמני

ן מימון ביניים - רשויות מקומיות

ז"כ נכסים נטו

ז"כ התחייבויות ונכסים נטו

אורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

יו"ר וועדת כספים

מנכ"ל

יו"ר ישיבת ועד מנהל

תאריך אישור
 הדוחות הכספיים

24/4/17

האגודה לתרבות הדיור (ע"ר)
דוחות על הפעילויות
באלפי ש"ח מדווח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	באור
12,366	13,252	12,844	10
8,246	9,256	9,147	11
4,120	3,996	3,697	
3,699	3,024	2,903	12
421	972	794	
62	(77)	(135)	13
483	895	659	

חזור הפעילויות
 על הפעילויות

נסות נטו מפעילויות

צאות הנהלה וכלליות

נסות נטו לפני מימון

נסות (הוצאות) מימון, נטו

נסות נטו לשנה

אורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

האגודה לתרבות הדיור (ע"ר)
דוחות על השינויים בנכסים נטו
באלפי ש"ח מדווח

סך הכל	נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה זמנית		ששימשו לרכוש קבוע	שלא קיימת לגביהם הגבלה	נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה	נכסים נטו ששימשו לרכוש קבוע
	קרן מימון ביניים	רשויות מקומיות				
17,580	1,106	6,128	9,079	1,267	483	1,267
483	-	-	-	-	-	483
-	-	120	(120)	-	-	-
-	-	-	(503)	503	(20)	503
-	-	-	20	(20)	(50)	(20)
-	-	-	50	(50)	-	(50)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	500	(500)	-	(500)
-	-	-	200	(200)	-	(200)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	250	(250)	-	(250)
-	-	-	650	(650)	-	(650)
-	-	-	81	(81)	-	(81)
(2)	(2)	-	-	-	-	-
-	-	69	-	(69)	-	(69)
-	-	(425)	-	425	-	425
18,061	1,104	5,892	10,207	858	895	858
895	-	-	-	-	-	895
-	-	13	(13)	-	-	-
-	-	-	(460)	460	-	460
-	-	89	(89)	-	-	-
-	-	35	(35)	-	-	-
-	-	-	(800)	800	-	800
-	-	-	(360)	360	-	360
(3)	(3)	-	-	-	-	-
-	-	87	-	(87)	-	(87)
-	-	(332)	-	332	-	332
18,953	1,101	5,784	8,450	3,618	659	3,618
659	-	-	-	-	-	659
-	-	-	(1,000)	1,000	-	1,000
-	-	-	(456)	456	-	456
-	-	50	(50)	-	-	-
-	-	50	(50)	-	-	-
488	488	-	-	-	-	-
(264)	(264)	-	-	-	-	-
-	-	-	(2,000)	2,000	-	2,000
-	-	40	-	(40)	-	(40)
-	-	(343)	-	343	-	343
19,836	1,325	5,581	4,894	8,036	8,036	8,036

תרה ליום 1 בינואר 2013
 זכנסות נטו לשנה
 זכומים ששוחררו להתקנת תחנות עבודה בסניפים ובמשרדי האגודה
 זכומים ששוחררו מנכסים נטו, שלא קיימת לגביהם הגבלה - לשימוש לפעילויות - שיועדו - לפרסום וכומים שיועדו על ידי הוועד המנהל לקרן לרווחת עובדים
 זכומים שיועדו על ידי הוועד המנהל להקמת אתר אינטרנט כומים שיועדו על ידי הוועד המנהל לתוכניות שתבוצענה שנים הבאות
 כומים שיועדו ע"י הוועד המנהל לרכישת משרדים
 כומים שיועדו ע"י הוועד המנהל להתקנת תחנות עבודה סניפים ובמשרדי האגודה
 כומים שיועדו ע"י הוועד המנהל לפרסום
 כומים שיועדו ע"י הוועד המנהל לשיפוץ משרד
 כומים שהוצאו מקרן מימון ביניים לביצוע שיפוצים
 גברת סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה:
 ששימשו לרכוש קבוע
 סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת

רה ליום 31 בדצמבר 2013
 זכנסות נטו לשנה
 כומים ששוחררו להתקנת תחנות עבודה בסניפים ומשרדי האגודה
 זכומים ששוחררו לפרסום
 זכומים ששוחררו להקמת אתר אינטרנט
 כומים ששוחררו לפיתוח מערכות מיחשוב ייעודית
 כומים שיועדו בתקופות קודמות ע"י הוועד המנהל וייעודם בוטל - פרסום
 כומים שיועדו בתקופות קודמות ע"י הוועד המנהל וייעודם בוטל - רכישת רכבים בלסינג
 זומים שהוצאו מקרן מימון ביניים לביצוע שיפוצים
 גברת סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה:
 ששימשו לרכוש קבוע
 זכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת

רה ליום 31 בדצמבר 2014
 זכנסות נטו לשנה
 זומים שיועדו בתקופות קודמות ע"י הוועד המנהל וייעודם בוטל - בגין שימי דירקטורים
 זומים ששוחררו לפרסום
 זומים ששוחררו להקמת אתר אינטרנט
 זומים ששוחררו לפיתוח מערכת מיחשוב ייעודית
 זומים שהתקבלו עבור קרן מימון ביניים לביצוע שיפוצים
 זומים שהוצאו מקרן מימון - החזר לרשות
 זומים שיועדו בתקופות קודמות ע"י הוועד המנהל גודם בוטל - בגין תוכניות שתבוצענה בעתיד
 זרת סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה:
 ששימשו לרכוש קבוע
 זומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת

ה ליום 31 בדצמבר 2015

האגודה לתרבות הדיור (ע"ר)
דוחות על תזרימי המזומנים
באלפי ש"ח מדווח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
483	895	659
1,112	(292)	(1,027)
<u>1,595</u>	<u>603</u>	<u>(368)</u>
(189)	(224)	(140)
<u>(189)</u>	<u>(224)</u>	<u>(140)</u>
(2)	(3)	224
<u>(2)</u>	<u>(3)</u>	<u>224</u>
<u>1,404</u>	<u>376</u>	<u>(284)</u>
16,806	18,210	18,586
<u>18,210</u>	<u>18,586</u>	<u>18,302</u>

מי מזומנים מפעילות שוטפת
 נקי לפי דוח התוצאות העסקיות
 אמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות
 זת-נספח א'
 ונים נטו ששימשו לפעילות (שנבעו מפעילות) שוטפת
מי מזומנים מפעילות השקעה
 זת נכסים קבועים
 ונים נטו שנבעו מפעילות השקעה
מי מזומנים מפעולות מימון
 זים שהוצאו מקרן מימון ביניים לביצוע שיפוצים
 ונים נטו ששימשו לפעילות (שנבעו מפעילות) מימון
 ז (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
 ז מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
 ז מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

ורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

אמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	2015
425	332	343
595	(516)	31
<u>1,020</u>	<u>(184)</u>	<u>374</u>
133	(60)	(522)
2	(254)	(321)
(43)	206	(558)
<u>92</u>	<u>(108)</u>	<u>(1,401)</u>
<u>1,112</u>	<u>(292)</u>	<u>(1,027)</u>

זת והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
 והפחתות
 ה (עליה) בעודף של יעודה לפיצויי פרישה - נטו
יים בסעיפי רכוש והתחייבויות
 זאות לגבייה
 ה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
 ז (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות
 זת-נספח א'

ורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

האגודה לתרבות הדיור (ע"ר)
באורים לדוחות הכספיים
באלפי ש"ח מדווח

ור 1 - כללי

א. פעילות האגודה

האגודה לתרבות הדיור (ע"ר) רשומה כעמותה עפ"י חוק העמותות התשי"מ – 1980.

מטרותיה העיקריות של האגודה הן לפעול למען החדרת המודעות ודרכי הפעולה לשמירה על הרכוש המשותף וטיפול החיים בבית המשותף, סיוע בניהול תקין של ענייני הבית המשותף ויצירת מערכת שכנות טובה.

האגודה מוכרת ע"י נציבות מס הכנסה כ"מוסד ציבורי" עפ"י סעיף 29(2) לפקודת מס הכנסה וכ"מוסד ציבורי" לעניין תרומות עפ"י סעיף 46(א) לפקודה.

הכנסות האגודה נובעות מדמי חבר מועדי בתים, מהשתתפות משרד הבינוי והשיכון, מרשויות מקומיות, ומגורמים אחרים כמפורט בבאור 9.

ב. האגודה לתרבות הדיור (ע"ר) נחשבת כתאגיד ממשלתי, בהתאם לסעיף 60 לחוק החברות הממשלתיות התש"ל"ה – 1975, ולכן חלים עליה הוראות חוק החברות הממשלתיות והתקנות שהותקנו על פיו. האגודה עורכת את דוחותיה הכספיים בהתאם להוראות חוזרי רשות החברות הממשלתיות בנוגע לדוחות הכספיים ובהתאם להחלטת הממשלה בק/ 70 מיום 5.8.2004.

המצגים הכלולים בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה אליהם הינם באחריות האגודה לתרבות הדיור בלבד ואין הם מחייבים את מדינת ישראל.

ג. שיתוף הפעולה בין הרשויות המקומיות והאגודה

האגודה לתרבות הדיור שואפת להעניק את סל השירותים הגדול והמגוון אותו היא מציעה לנציגויות הבתים המשותפים, לנציגויות רבות ככל שניתן ובפריסה גדולה ככל שהדבר מתאפשר. על מנת לעמוד במטרותיה אלו יוזמת האגודה שיתוף פעולה עם הרשויות המקומיות שבמסגרתן הוקמו "סניפי האגודה". שיתוף פעולה זה תורם לקידום מטרותיהם של שני הצדדים גם יחד. האגודה מעניקה בכך פריסה רחבה לשרותיה ואילו הרשות המקומית מאפשרת בכך לתושביה להנות מנגישות רבה לשרותים אותם מספקת האגודה, ובכך לקדם ולהנחיל את תרבות הדיור ולהעלות את איכות החיים של התושבים באותה רשות מקומית.

הרשויות המקומיות הן לרוב האחראיות על תפעולם השוטף של הסניפים הממוקמים בתחומן ונושאות ברוב הוצאות הפעלת הסניף, כאשר האגודה היא הגורם המנחה מקצועית את "סניפי האגודה" הפועלים בתחומי הרשויות המקומיות בהתאם לנוהלי וכללי האגודה באופן אחיד. לכן, האגודה כוללת בספריה רק את ההוצאות שהוצאו בפועל מקופתה בקשר להפעלת "סניפי האגודה". כאשר אין היא כוללת בספריה את העלויות בגין אחזקת הסניף שבהן נושאת הרשות המקומית ואשר לאגודה אין כל פיקוח ושליטה עליהן.

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים, הינם כדלקמן:

א. מוסדות ללא כוונת רווח

האגודה לתרבות הדיור הינה מוסד ללא כוונת רווח ולפיכך מיישמת את התקינה החשבונאית המתאימה למלכ"רים.

ב. דוחות כספיים בסכומים מדווחים

(1) הגדרות

סכום מותאם – סכום נומינלי היסטורי שהותאם למדד חודש דצמבר 2003 בהתאם להוראות גילויי דעת 23 ו-36 של לשכת רואי חשבון בישראל.

סכום מדווח – סכום מותאם למועד המעבר (31 בדצמבר, 2003), בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר.

(2) מאזן

א) פריטים לא כספיים מוצגים בסכומים מדווחים.
ב) פריטים כספיים מוצגים במאזן בערכים נומינליים לתאריך המאזן.

(3) דוח על הפעילויות

א) מחזור הפעילות והוצאות הנובעות מפריטים לא כספיים נגזרות מהתנועה בין סכום מדווח ביתרת פתיחה לבין סכום מדווח ביתרת סגירה.
ב) יתר מרכיבי דוח הפעילויות מוצגים בערכים נומינליים.

ג. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פקדונות בבנקים למשיכה מיידית וכן פקדונות לזמן קצוב שאינו עולה על שלושה חודשים מיום ההשקעה בהם.

ד. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חוב שלדעת הנהלת האגודה גבייתו מוטלת בספק.

ה. רכוש קבוע

הרכוש הקבוע נכלל על בסיס העלות. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשעורים שנתיים הנחשבים כמספיקים להפחתת הנכסים במשך תקופת השימוש המשוערת בהם.

ו. נכסים נטו לשימוש לפעילויות

הנכסים נטו לשימוש לפעילויות מסווגים כדלקמן:

יתרות שלא יועדו - משקפות את הסכומים העומדים לרשות האגודה לשימושים חופשיים כלשהם בעתיד.
סכומים שיועדו - משקפים את הסכומים שיועדו לתוכניות שתבוצענה בשנים הבאות.

ז. הכנסות שונות

כולל בעיקר ממפרטים ופיקוח מהנדסים.

ח. חוזר דוחות כספיים - רשות החברות הממשלתיות:

1) התקינה החשבונאית לגבי חברות ממשלתיות

בהתאם להחלטת ממשלה בק/70 מ- 5.8.2004 התקינה החשבונאית הכללית, לגבי חברות ממשלתיות הינה של הסקטור הפרטי. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות, הינה בנוסף לתקינה של הסקטור הפרטי או כהרחבה או בחידוד של נושאים ספציפיים לחברות ממשלתיות כמפורט בחוזרי הרשות. התקינה הייחודית לחברות הממשלתיות תתבצע בהתאם לחוק. הרשות תמשיך להסתייע בדיווחים המקצועיים שהוקמו על ידה לצורך זה.

האגודה לתרבות הדיור הינה מוסד ללא כוונת רווח ולפיכך מיישמת גם את התקינה החשבונאית המתאימה למלכ"רים.

2) האגודה נותנת גילוי בדוחות הכספיים לעסקאות עם מדינת ישראל, רשויותיה וחברות ממשלתיות אחרות. לעניין העסקאות ראה באור 8.

3) אי הכללת פרטים מטעים בדוחות כספיים ומידע נלווה של חברות ממשלתיות:
חברות ממשלתיות נדרשות לוודא כי בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה המוגש על ידיהן לא יכלל פרט מטעה לרבות, מידע העלול להטעות קורא סביר של הדוחות הכספיים והמידע הנלווה להם. המצגים הכלולים בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה הינם באחריות האגודה בלבד ואין הם מחייבים את מדינת ישראל, ראה באור 11.

4) חברה ממשלתית תיתן גילוי נאות בדוחות הכספיים לזכויותיה בנכסים מהותיים (מקרקעין ומחבורים) שבידיה או שמופעלים / מוחזקים על ידה עבור המדינה או אחרים לרבות נכסים שיש או שהייתה מחלוקת בעבר עם מי מרשויות המדינה לעניין הזכויות בהם. גילוי זה יכלול את פירוט זכויות החברה בנכסים אלו וכן תנאים, הגבלות, או מחויבויות שיש לחברה בנוגע לנכסים אלו.

חברה תיתן גילוי בדוחות הכספיים לערכם הכלכלי הנכון וההוגן, של נכסים מהותיים, אשר אינם רשומים בערכם המלא כאמור בספרי החברה ובכלל זה בהתאם לשמאיות או הערכות שווי שנעשו, או הערכות לצרכי ביטוח.

לאגודה הערכות שווי לנכסי מקרקעין, כמפורט בבאור 15.

**האגודה לתרבות הדיור (ע"ר)
באורים לדוחות הכספיים
באלפי ש"ח מדווח**

אור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. חוזר דוחות כספיים – רשות החברות הממשלתיות - המשך :

(5) יישום כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRSs):

המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות החליט כי החל מראשית שנת 2009 יחולו בישראל כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRSs) (המתייחס לתאגידי הסקטור הפרטי לרבות תאגידי נסחרים) במקום הכללים והתקנים החשבונאיים שהיו קיימים. מהלך זה הינו חלק מתהליך בינלאומי של האחדה של כללי הדיווח הכספי האמורים בעולם כולו. האגודה לתרבות הדיור בחנה האם יש השלכות מהותיות על הדוחות הכספיים ובחנה את זיהויים של הבדלים מהותיים בין כללי הדיווח שהיו קיימים במוסדות ללא כוונת רווח, לבין אלו שנדרש בהתאם לתקינה הבינלאומית, כאמור. לדעת האגודה כתוצאה מהמעבר לתקני דיווח כספי בינלאומיים אין שינויים במדיניות החשבונאית ולא קיימת השפעה איכותית מהותית הידועה לה על הדוחות הכספיים.

(6) בחודש ינואר 2008 פרסמה רשות החברות הממשלתיות תקנות חדשות בדבר דוחות נוספים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי. הגשת הדוחות הנוספים בהתאם לתקנות תחול על החברות שמתקיימים בהן לפחות אחד מהתנאי הבאים:

- (א) סך ההכנסות השנתיות בדוחות הכספיים עולה על 400 מיליוני ש"ח.
- (ב) היקף הנכסים בדוחות הכספיים עולה על 400 מיליוני ש"ח.
- (ג) ערך הנכסים או הפרויקטים המנוהלים עבור המדינה או עבור אחרים עולה על 400 מיליוני ש"ח.

תקנות אלה, אינן חלות על האגודה מאחר וערך הנכסים או הפרויקטים המופעלים או המנוהלים על ידי האגודה לתרבות הדיור עבור האגודה או עבור המדינה או עבור אחרים אינו עולה על 400 מיליוני ש"ח.

ט. שערי חליפין ובסיס הצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ או הצמודות אליו נכללות לפי שערי החליפין היציגים לתאריך המאזן.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן נכללות על בסיס המדד הידוע או המתייחס לחודש האחרון בתקופת הדיווח.
- (3) הפרשי שער והצמדה נזקפים לדוח הפעילויות עם התהוותם.
- (4) נתונים לגבי שערי החליפין ומדד המחירים לצרכן:

מדד המחירים לצרכן (*)	שער החליפין		שערי עליה (באחוזים): לשנה שנסתיימה ביום:
	היציג של הדולר (בש"ח ל- 1 דולר)	שקל חדש	
"מדד בגין" בנקודות			
106.34		3.902	ליום 31 בדצמבר 2015
107.41		3.889	ליום 31 בדצמבר 2014
107.62		3.471	ליום 31 בדצמבר 2013
(0.99)		0.33	31 בדצמבר 2015
(0.19)		12.04	31 בדצמבר 2014
1.81		(7.01)	31 בדצמבר 2013

(*) בסיס ממוצע 2010.

האגודה לתרבות הדיור (ע"ר)
באורים לדוחות הכספיים
באלפי ש"ח מדווח

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		שיעורי ריבית	
2014	2015	ליום 31.12.14	ליום 31.12.15
572	550		
18,014	17,752	0.06% - 0.2%	0.01% - 0.04
18,586	18,302		

מזומנים בבנק
פקדונות בבנק

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
50	19
11	11
309	284
32	409
(26)	(26)
376	697

רשויות מקומיות
הכנסות לקבל
הוצאות מראש
חייבים שונים
הפרשה לחובות מסופקים

האגודה לתרבות הדיור (ע"ר)
באורים לדוחות הכספיים
באלפי ש"ח מדווח

גור 5 - עודף יעודה על התחייבות לסיום יחסי עובד - מעביד, נטו

ההרכב :

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
4,453	4,696
(3,845)	(4,119)
<u>608</u>	<u>577</u>

ודה לפיצויי פיטורין
נחייבות לסיום יחסי עובד - מעביד

סכום ההתחייבות לסיום יחסי עובד ומעביד נקבע בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. ההתחייבות כוללת מרכיבי שכר קבועים.

היעודה המוצגת לעיל, כוללת הפקדות שוטפות ב" קרן מקפת " - מרכז לפנסיה ותגמולים, הפקדות שוטת בביטוחי מנהלים ובקופת פיצויים בבנק. קופה מרכזית לפיצויים בבנק. היעודה הנ"ל כוללת רווחים שנצברו לתאריך הדוחות הכספיים ואינה ניתנת למשיכה או לשיעבוד כל עוד לא מולאו התחייבויות המעביד לפיצויים, בהתאם לחוק.

האגודה לתרבות הדיור (ע"ר)
באורים לדוחות הכספיים
באלפי ש"ח מדווח

אור 6 - רכוש קבוע

ג. ההרכב:

סה"כ	מחשבים ותוכנות	ריהוט וציוד משרדי	קרקע ומבנים (ג)	לוח
8,235	1,535	553	6,147	תרה ליום 1 בינואר 2015
142	124	18	-	נוספות במשך השנה
<u>8,377</u>	<u>1,659</u>	<u>571</u>	<u>6,147</u>	תרה ליום 31 בדצמבר 2015
				חת שנצבר
2,453	1,213	294	946	תרה ליום 1 בינואר 2015
343	145	51	147	נוספות במשך השנה
<u>2,796</u>	<u>1,358</u>	<u>345</u>	<u>1,093</u>	תרה ליום 31 בדצמבר 2015
<u>5,581</u>	<u>301</u>	<u>226</u>	<u>5,054</u>	לות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2015
<u>5,784</u>	<u>326</u>	<u>258</u>	<u>5,200</u>	לות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2014
	15% - 33%	7% - 15%	0% - 4%	ב. שעורי הפחת:

ג. מידע בדבר נכסי מקרקעין

נכס ביהוד - בחודש יולי 2008, רכשה האגודה מבנה משרדים חדש ביהוד, ששטחו 420 מ"ר גוש 6696 חלקה 104 בסכום כולל של 4,633 אלפי ש"ח. האגודה שילמה את מלוא התחייבויותיה בגין המבנה. משרדי האגודה עברו למבנה החדש באוגוסט 2009. ערכו המופחת של הנכס בספרים ליום 31 בדצמבר 2015 הינו: 4,196 אלפי ש"ח.

נכס בירושלים - ברחוב החבצלת 19 ירושלים, בבעלות האגודה, נכס נדליין שטחו 63.6 מ"ר. גוש 30052 חלקה 151/3. ערכו המופחת של הנכס בספרים ליום 31 בדצמבר 2015 הינו: 433 אלפי ש"ח.

נכס בחיפה - ברחוב ירושלים 9 חיפה, בבעלות האגודה, נכס נדליין שטחו 105.5 מ"ר. גוש 10862 חלקה 111/3 - 110. ערכו המופחת של הנכס בספרים ליום 31 בדצמבר 2015 הינו: 425 אלפי ש"ח.

הערכות שמאי האחרונות לגבי הנכסים בירושלים ובחיפה נעשו ליום 31 בדצמבר 2006. הערכות השמאי הנ"ל לא הצביעו על ירידת ערך של הנכס לעומת ערכם בספרים לתאריך הערכה. לתאריך עריכת הדוחות הכספיים האגודה אינה מזהה סימנים המצביעים על ירידת ערך הנכסים הנ"ל.

**האגודה לתרבות הדיור (ע"ר)
באורים לדוחות הכספיים
באלפי ש"ח מדווח**

באור 7 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
4,135	4,061
1,323	565
486	490
75	266
169	163
-	85
<u>6,188</u>	<u>5,630</u>

הכנסות מראש (*)
הוצאות שנצברו ושונים
ספקים והמתאות לפרעון
עובדים ומוסדות בגין התחייבויות לשכר
הפרשה לחופשה
הפרשה לתביעות תלויות

(*) מדמי חבר

**האגודה לתרבות הדיור (ע"ר)
באורים לדוחות הכספיים
באלפי ש"ח מדווח**

אור 8 - צדדים קשורים ובעלי ענין

- א. האגודה לתרבות הדיור נוסדה על ידי ממשלת ישראל ומשרד הבינוי והשיכון כעמותה (מוסד ללא כוונת רווח). על פי תקנון העמותה ובהתאם לחוק החברות הממשלתיות, שר האוצר ושר הבינוי והשיכון ממנים את חברי הוועד המנהל.
- ב. להלן פירוט עסקאות בין האגודה למדינת ישראל לבין צדדים קשורים אחרים (חברה ממשלתית):

<u>לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
------------------------------------	-------------	-------------	-------------

הכנסות:

משרד השיכון – תקבולים בגין שיפוצים (ריבון)	28	238	354
תקבול דמי ניהול משקום שכונות ושיפוצים (בעלי שליטה)	26	12	18

- ג. להלן פירוט יתרות לתאריך הדוחות הכספיים בין האגודה למדינת ישראל:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
-----------------------	-------------	-------------

יתרת זכות- משרד הבינוי והשיכון	396	396
--------------------------------	-----	-----

- ד. תשלומים לחברי ועד שאינם מועסקים בעמותה:

<u>לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
------------------------------------	-------------	-------------	-------------

תשלום החזרי הוצאות בהתאם להוראות רשות החברות (אלפי ש"ח).	6	9	8
מספרי חברי הוועד (ליום תאריך הדוח הכספי)	3	9	8

**האגודה לתרבות הדיור (ע"ר)
באורים לדוחות הכספיים
באלפי ש"ח מדווח**

באור 9 - שיתוף הפעולה בין הרשויות המקומיות והאגודה

האגודה לתרבות הדיור שואפת להעניק את סל השירותים הגדול והמגוון אותו הינה מציעה לנציגויות הבתים המשותפים, לנציגויות רבות ככל שניתן ובפריסה גדולה ככל שהדבר מתאפשר. על מנת לעמוד במטרתה אלו יוזמת האגודה שיתוף פעולה עם הרשויות המקומיות שבמסגרתן הוקמו "סניפי האגודה". שיתוף פעולה זה תורם לקידום מטרותיהם של שני הצדדים גם יחד. האגודה מעניקה בכך פריסה רחבה לשרותיה ואילו הרשות המקומית מאפשרת בכך לתושביה להנות מנגישות רבה לשרותים אותם מספקת האגודה, ובכך לקדם ולהנחיל את תרבות הדיור ולהעלות את איכות החיים של התושבים באותה רשות מקומית.

הרשויות המקומיות הן לרוב האחראיות על תפעולם השוטף של הסניפים הממוקמים בתחומן ונושאות ברוב הוצאות הפעלת הסניף, כאשר האגודה היא הגורם המנחה מקצועית את "סניפי האגודה" הפועלים בתחומי הרשויות המקומיות בהתאם לנוהלי וכללי האגודה באופן אחיד. לכן, האגודה כוללת בספריה רק את ההוצאות שהוצאו בפועל מקופתה בקשר להפעלת "סניפי האגודה". כאשר אין היא כוללת בספריה את העלויות בגין אחזקת הסניף שבהן נושאת הרשות המקומית ואשר לאגודה אין כל פיקוח ושליטה עליהן.

באור 10 - מחזור הפעילויות

**לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר**

2013	2014	2015
9,918	9,997	10,052
354	238	28
586	1,390	318
940	1,628	346
18	12	26
321	341	316
339	353	342
57	15	974
1,112	1,259	1,130
1,169	1,274	2,104
12,366	13,252	12,844

דמי חבר

דמי חבר מועדי בתים

הקצבות והשתתפויות

משרד השיכון - שיפוצים רגילים

שיפוצים מרשויות מקומיות

משרד השיכון - דמי ניהול משקום שכונות ושיפוצים

רשויות מקומיות אחרות

הכנסות אחרות

תקבולים עבור שיפוצים- מימון בניים

הכנסות שונות

סך מחזור הפעילויות

האגודה לתרבות הדיור (ע"ר)
באורים לדוחות הכספיים
באלפי ש"ח מדווח

באור 11 - עלות הפעילויות

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2013	2014	2015
940	1,628	129
547	553	545
29	95	3
2	1	2
166	138	167
6	2	3
48	41	39
26	38	30
2	1	1
5	-	3
-	13	3
1	2	-
83	104	99
229	195	259
333	330	289
57	15	974
467	462	378
324	400	571
675	1,218	1,321
312	386	379
18	11	24
4	4	4
18	4	2
3,352	4,013	5,096
82	80	89
3,126	2,862	3,174
321	341	316
3,447	3,203	3,490
425	332	343
8,246	9,256	9,147

מענקי שיפוצים
עלויות השירותים לועדי בתים:

יעוץ משפטי - שרות
ייצוג משפטי - בפני המפקח
ייצוג משפטי בבתי המשפט
יעוץ הנדסי
בדק בית
יעוץ גינון
יעוץ אדריכלי
יעוץ למקלוט
מוסד לבוררות
בדיקות תקינות חשמל
בדיקת גז ראדון
מפרטים
סדנאות, תחרויות וחומרי עזר
הוצאות אחזקת מחוזות
שיפוץ בתים - מימון בניים
מוקד שרות 1-800 ויעוץ משפטי און ליין
דיוור ישיר
הסברה ופרסום
ניהול פרויקטים ופיקוח על שיפוצי מבנים
שירותי אינטרנט
פאקס חוזר
רישום זכויות מקרקעין

כנסים ואירועים
משכורות והוצאות נלוות:
 מחלקות האגודה
 רשויות מקומיות

פחת
סה"כ עלות הפעילויות

**האגודה לתרבות הדיור (ע"ר)
באורים לדוחות הכספיים
באלפי ש"ח מדווח**

באור 12 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
2,181	1,665	1,722	משכורות ונלוות מינהלה והנהלה
506	495	396	אחזקת משרד ראשי ומשרדיות
125	146	130	דואר ותקשורת
389	343	234	שרותי מחשב שוטפים
61	61	61	ביקורת פנים
65	83	70	שרותים מקצועיים - רואה חשבון
63	-	-	יעוץ משפטי - משרד ראשי
125	82	102	יעוץ חיצוני - טיפולים שונים
68	71	70	אחזקת רכבים
61	56	60	כיבודים ושונות
46	10	58	ביטוח והשתלמויות נושאי משרה
9	12	-	נושאי משרה
<u>3,699</u>	<u>3,024</u>	<u>2,903</u>	סך הוצאות הנהלה וכלליות

באור 13 - הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2013	2014	2015	
215	84	10	הכנסות מריבית על פקדונות לזמן קצר
(153)	(161)	(145)	עמלות בנקים וכרטיסי אשראי
<u>62</u>	<u>(77)</u>	<u>(135)</u>	סך הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

**האגודה לתרבות הדיור (ע"ר)
באורים לדוחות הכספיים
באלפי ש"ח מדווח**

באור 14 - דוחות כספיים בערכים נומינליים

א. מאזנים

ליום 31 בדצמבר	
2014	2015
18,586	18,302
183	704
376	697
<u>19,145</u>	<u>19,703</u>
608	577
5,365	5,172
<u>25,118</u>	<u>25,452</u>
396	396
6,188	5,630
<u>6,584</u>	<u>6,026</u>
<u>6,584</u>	<u>6,026</u>
8,450	4,894
3,618	8,035
5,365	5,172
1,101	1,325
<u>18,534</u>	<u>19,426</u>
<u>25,118</u>	<u>25,452</u>

נכסים

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
המתאות לגבייה
חייבים ויתרות חובה

רכוש אחר

עודף יעודה על התחייבות לסיום יחסי עובד - מעביד, נטו

רכוש קבוע

סה"כ נכסים

התחייבויות

התחייבויות שוטפות

מבצעי שיפוצים
זכאים ויתרות זכות

נכסים נטו

נכסים נטו שלא קיימת לגביהם הגבלה

נכסים נטו לשימוש לפעילויות:

שיועדו על ידי מוסדות האגודה

שלא יועדו על ידי מוסדות האגודה

נכסים נטו ששימשו לרכוש קבוע:

נכסים נטו שקיימת לגביהם הגבלה בעלת אופן זמני

קרן מימון ביניים - רשויות מקומיות

סה"כ נכסים נטו

סה"כ התחייבויות ונכסים נטו

האגודה לתרבות הדיור (ע"ר)
באורים לדוחות הכספיים
באלפי ש"ח מדוח

באור 14 - דוחות כספיים בערכים נומינליים (המשך)

ב. דוחות על הפעילויות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2014	2015
13,252	12,844
9,249	9,139
4,003	3,705
3,024	2,903
979	802
(78)	(133)
<u>901</u>	<u>669</u>

מחזור הפעילויות

עלות הפעילויות
הכנסות נטו מפעילויות

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות נטו לפני מימון

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

הכנסות נטו לשנה

האגודה לתרבות היידיקה
באורים לחזות הבאים
באלפי ש"ח ברוטו

באור 14 - דוחות כספיים בערכים נומינליים (המשך)

ג. דוחות על השינויים בנכסים, נטו:

נכסים נטו שקימות		נכסים נטו		נכסים נטו		יתרה ליום 1 בינואר 2014
לגביהם הגבלה זמנית	קרן מימון ביניים	לגביהם הגבלה	קיימת לגביהם	שלא קיימת לגביהם	שלא קיימת לגביהם	
רשויות מקומיות	סך הכל	שימשו לרכוש קבוע	שיעור	שיעור	שיעור	
1,104	17,636	5,467	10,207	858	901	הכנסות נטו לשנה
-	901	-	-	-	901	סכומים ששחררו להתקנת תחנות עבודה בסניפים ובמשרדי האגודה
-	-	13	(13)	-	-	סכומים ששחררו לפרסום
-	-	-	(460)	460	460	סכומים ששחררו להקמת אתר אינטרנט
-	-	89	(89)	-	-	סכומים ששחררו לפיתוח מערכות מיחשוב ייעודית
-	-	35	(35)	-	-	סכומים שיעדו בתקופות קודמות ע"י הוועד המנהל ושייעודם בוטל - פרסום
-	-	-	(800)	800	800	סכומים שיעדו בתקופות קודמות ע"י הוועד המנהל ושייעודם בוטל - פרסום
-	-	-	(360)	360	360	סכומים שיעדו בתקופות קודמות ע"י הוועד המנהל ושייעודם בוטל - רכישת רכבים בלוסינג
(3)	(3)	-	-	-	-	סכומים שהוצאו מקרן מימון ביניים לביצוע שיפוצים העברת סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה:
-	-	87	-	(87)	(87)	שימשו לרכוש קבוע
-	-	(326)	-	326	326	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
1,101	18,534	5,365	8,450	3,618	3,618	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
-	669	-	-	669	669	הכנסות נטו לשנה
-	-	-	(1,000)	1,000	1,000	סכומים שיעדו בתקופות קודמות ע"י הוועד המנהל ושייעודם בוטל - בגין שיפו דירקטורים
-	-	-	(456)	456	456	סכומים ששחררו לפרסום
-	-	50	(50)	-	-	סכומים ששחררו להקמת אתר אינטרנט
-	-	50	(50)	-	-	סכומים ששחררו לפיתוח מערכת מיחשוב ייעודית
488	488	-	-	-	-	סכומים שהתקבלו עבור קרן מימון בניים לביצוע שיפוצים
(264)	(264)	-	-	-	-	סכומים שהוצאו מקרן מימון - חזר לרשות
-	-	-	(2,000)	2,000	2,000	סכומים שיעדו בתקופות קודמות ע"י הוועד המנהל ושייעודם בוטל - בגין תוכניות שתבוצענה בעתיד
-	-	40	-	(40)	(40)	העברת סכומים שלא קיימת לגביהם הגבלה:
-	-	(333)	-	333	333	שימשו לרכוש קבוע
-	-	40	-	(40)	(40)	סכומים שהועברו לכיסוי הוצאות פחת
1,325	19,426	5,172	4,894	8,035	8,035	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015