

Dodatkowe informacje i objaśnienia za 2018 rok

Obejmują w szczególności:

1	1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia,
	W 2018 roku SSM nie poniosła nakładów na nowe inwestycje w związku z zabezpieczeniem środków własnych niezbędnych na dofinansowanie Projektu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2014 – 2020 „Modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkalnych należących do SSM” współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Osi Priorytetowej Nr III „Czysta Energia”. W 2018 roku ustanowiono odrębną nieruchomość 20 mieszkań co spowodowało zmniejszenie wartości gruntów o kwotę 43 938,74 zł, wartości księgowej budynków o kwotę 470 027,38 zł. Wartość budynków i budowli zmniejszyła się z tytułu rocznego umorzenia o kwotę 1 191 202,43 zł. Zwrot umorzenia w kwocie 223 267,22 nastąpił z tytułu przeniesienia lokali mieszkalnych na odrębną własność. Roczna amortyzacja środków trwałych grup IV – VIII wynosi 31 723,64 zł. Zgodnie z komunikatem MRiF z 25.05.2017 r. oraz uchwałą nr 4/2017 z 3.04.2017 Komitetu Standardów Rachunkowości nr 11 i Uchwałą Zarządu SSM 28/2017 z 27.11.2017 r. „Środki trwałe”, w 2017 r. wprowadzono do sprawozdania finansowego nową wersję KŚT 2016. Zgodnie z KŚT 2016 wprowadzono zmianę do słownika klasyfikacji środków trwałych w związku z czym nastąpiły zmiany (w 2017 r.) pomiędzy grupami 6 i 8, a w konsekwencji wpłynęło to na zmianę stawek amortyzacji przeniesionych środków trwałych. W 2018 nie wprowadzono żadnych nowych zmian w ewidencji środków trwałych i tabeli amortyzacyjnej
	2) Wartość gruntów i prawa wieczystego użytkowania
	Załącznik nr 1 – Środki trwałe
	3) Wartość nieamortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu
	Nie występuje.
	4) Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.
	Nie występuje.
	5) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych
	Nie występuje.
	6) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.
	W 2018r. stan funduszy został ustalony zgodnie z komunikatem nr 3 MF z dnia 20.11.2015 r. w sprawie ogłoszenia uchwały nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z 20.10.2015 r. w sprawie przyjęcia stanowiska komitetu w sprawie wykazania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalenia wyniku finansowego. Szczegółowe wyliczenie danych na 2018 r. przedstawia sprawozdanie – zestawienie zmian w kapitale. W 2017 r. Zarząd SSM Uchwałą Nr 4/2017 z dnia 10.02.2017 dokonał zmian w tym zakresie w

polityce rachunkowości. Wprowadzone zmiany dotyczyły ustalenia wysokości funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych dla poszczególnych lokali do wartości nett środków trwałych, oraz wyszczególnienie w pasywach bilansu wszystkich funduszy Spółdzielni wg ich kategorii.
7) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia starty za rok obrotowy. Za 2018 rok zysk netto na działalności gospodarczej Spółdzielni wynosi 478 881,55 zł. Podział zysku będzie dokonany przez Walne Zgromadzenie Członków. Zarząd proponuje przeznaczyć kwotę zysku netto w wysokości 248 836,04 zł na pokrycie niedoboru na eksploatacji zasobów mieszkaniowych na koniec 2018 r. pozostałą kwotę w wysokości 230 045,51 zł. Na fundusz zasobowy. Zysk netto z działalności gospodarczej za 2018 r. jest niższy o 166 000 zł w stosunku do roku poprzedniego, z tytułu nakładów związanych z termomodernizacją lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych obciążających koszty działalności na kwotę 200 863,48 zł. Netto.
8) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początku roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym. Zgodnie z Art. 39 ust. 1 o rachunkowości z dn. 29.09.1994 r. z późn. zmianami, Spółdzielnia jest obowiązana do tworzenia rezerw na świadczenia pracownicze, w tym świadczenia z tytułu nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych. Wg raportu oszacowania stanu rezerw pracowniczych wg stanu na 31.12.2010 r. Spółdzielnia winna utworzyć rezerwy w kwocie 1.091.088,00 zł w tym długoterminowe 971.130,00 zł i krótkoterminowe 119.958,00 zł. W bilansie za 2018 r. utworzono rezerwy pracownicze krótkoterminowe na kwotę 299 000 zł dotyczące prawdopodobnych wypłat nagród jubileuszowych i odpraw. Odstąpiono od tworzenia rezerwy długoterminowej o łącznej kwocie 690 975 zł, gdyż kwota ta obciążałaby fundusze spółdzielni w pozycji straty z lat ubiegłych jako zobowiązania zaległe, które należałoby sfinansować po uprzednim podjęciu przez Walne Zgromadzenie Uchwały z nadwyżki bilansowej netto lub funduszem zasobowym. Zarząd uważa, że nie należy finansować tego typu rezerw zyskiem netto, gdyż rezerwa dotyczy działalności zwolnionej w 89%, a w 11 % działalności opodatkowanej, generującej zysk, który można przeznaczyć na cele inwestycyjne i bieżącej eksploatacji.
9) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego. Wartość odpisów aktualizujących na 1.01.2018 r. wynosiła 170 924,49 zł. W ciągu 2018 r. zwiększono odpisy o kwotę 40 811,90 zł jako należności nieściągalne uprawdopodobnione. W 2018 r. odpisy zmniejszyły się o łączną kwotę 84 949,08 zł w tym z tytułu spłat zadłużeń przez dłużników o kwotę 16 718,69 zł. W 2018 r. dokonano dokładnej analizy wszystkich tytułów wykonawczych w latach 2009 – 2012. Wszystkie te tytuły były po kilka razy każdy, na przestrzeni tych lat kierowane do postępowania egzekucyjnego. Wybrano 13 tytułów wykonawczych, w stosunku do których postępowanie egzekucyjne było umarzane przez Komornika, ze względu na bezskuteczność egzekucji. Spółdzielnia wobec tych dłużników nie uzyskała informacji na temat ich pobytu, pomimo prowadzonych w tym kierunku działań. Nie pozostawili żadnego majątku, z którego można by było egzekwować należności wobec SSM. W związku z tym Zarząd SSM postanowił odstąpić od dalszego dochodzenia należności wynikających z tytułów wykonawczych tych dłużników i zdjąć te należności z ewidencji księgowej – należności nieściągalnych na łączną kwotę 68 230,39 zł (decyzja Zarządu z dnia 18.07.2018 r. Nr 390/18). Stąd stan odpisów aktualizujących należności na 31.12.2018 r. wynosi 126 787,31 zł.
10) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty. Zobowiązania długoterminowe na 31.12.2018 r. wynoszą 259 691,85 zł. Zobowiązania te

obejmują kaucje z tytułu robót budowlanych w kwocie 176 722,10 zł oraz kaucje z tytułu najmu lokali w wysokości 82 969,75 zł. a) Powyżej 1 roku do 3 lat – kaucje budowlane 11 669,00 zł, b) Powyżej 3 lat do 5 lat – Kaucja za roboty budowlane 0,00 zł, c) Powyżej 5 lat – Kaucja za roboty budowlane 165 053,10 zł, d) Powyżej 5 lat – Kaucja za wynajem lokali użytkowych 82 969,75 zł.
11) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.
Rozliczenia międzyokresowe czynne krótkoterminowe wynoszą 2 754 872,92 zł w tym: 547 836,04 zł wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na koniec 2018 r. w tym z tytułu utworzonych na 2019 r. rezerw pracowniczych na kwotę 299 000 zł, wynik na GZM na 31.12.2018 r – 248 836,04 zł oraz pozostałe rozliczenia na kwotę 20 667,69 zł dotyczą prenumeraty prasy na 2018 r. oraz VAT naliczonego do odliczenia w 2018 r. w wysokości 13 819,00 zł. Kwota 2 186 369,19 zł stanowi nieuregulowaną dotację UE z tytułu wykonania w 2018 roku termomodernizacji w ramach programu „Czysta Energia” Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2014 – 2020, zgodnie z zawartą umową o dofinansowanie Projektu pomiędzy Województwem Podkarpackim w imieniu którego działa Zarząd Woj. Podkarpackiego , a Sanocką Spółdzielnią Mieszkaniową w Sanoku. Bierne rozliczenia międzyokresowe wynoszą 436 078,28 zł i dotyczą zasądzonych odsetek i kosztów sądowych w spłacie na kwotę 331 324,78 zł. Kwotę 104 753,50 zł stanowią świadectwa efektywności energetycznej tzw. „Białe Certyfikaty” wycenione na podstawie ich wartości rynkowej wg ostatniego kursu giełdowego z dnia zapisania certyfikatów na rachunku Spółdzielni (29.12.2017 r.).
12) Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju)
Zabezpieczenia na majątku Spółdzielni tj. ustanowione hipoteki umowne dot. budynków Kościuszki 45, Sikorskiego 8, Sikorskiego 6a, Sikorskiego 6 celem zabezpieczenia zaciągniętego kredytu mieszkaniowego – stary portfel na realizację w latach 90 – tych budynków. Hipoteki zostały wykreślone, po umorzeniu całości kredytu na 1.01.2018 o czym powiadomiono Spółdzielnię pismem PKO BP O/Rzeszów z dnia 26.07.2018 r. Zgodnie z Ustawą z dnia 30.11.1995 r. z późn. zm. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, w myśl art. 10a ust. 1 ustawy odsetki przejściowo wykupione przez budżet państwa i skapitalizowane na wniosek kredytobiorcy, zostały umorzone w ciężar budżetu państwa po 20 letnim okresie systematycznej spłaty. Na dzień 1 stycznia 2018 r. zostały umorzone w wysokości 1 037 275,66 zł.
13) Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe.
Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła umowę z Województwem Podkarpackim o dofinansowanie Projektu w Ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2014 – 2020 – „Modernizacja Energetyczna Wielorodzinnych Budynków Mieszkalnych należących do SSM” nr RPPK.03.02.00-18-0144/16-00 współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Osi Priorytetowej nr III „Czysta Energia” w dniu 31.05.2017 r. Projekt obejmuje termomodernizację 16 budynków mieszkalnych. Całkowita wartość projektu wg umowy wynosi 11 044 858,05 PLN. Wydatki kwalifikowane objęte regułami pomocy publicznej wynoszą 10 521 902,45 PLN, w tym dofinansowanie ze środków Funduszu wynosi wg umowy 6 839 236,56 PLN. Termin realizacji Projektu ustalono w umowie na okres: - rozpoczęcie realizacji Projektu 24.04.2017 r., - zakończenie – 31.08.2018 r. Aneks do umowy z dnia 23 listopada 2018 r. został zmieniony termin zakończenia realizacji

	projektu na dzień 28.09.2018 r. oraz całkowita wartość projektu wg faktycznie poniesionych kosztów po uprzedniej akceptacji przez Urząd Marszałkowski wprowadzonych zmian projektu: - całkowity koszt realizacji projektu wynosi – 12 478 361,49 zł, - wartość robót kwalifikowanych – 9 659 961,96 zł, - dotacja UE – 6 278 975,25 zł. Aktualnie Spółdzielnia wykonuje audyt powykonawczy. Zgodnie z §12 umowy, zabezpieczeniem należytego wykonania zobowiązań wynikających z Umowy, na kwotę nie mniejszą niż kwota całkowitego dofinansowania Projektu, SSM wniosła zabezpieczenie w formie weksla <i>in blanco</i> wraz z deklaracją wekslową. Zabezpieczenie ustanowione jest na 5 lat od dnia zatwierdzenia wniosku o płatność końcową, tj. okres zachowania trwałości Projektu tj. do 21.12.2023 r.
2	1) Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną(kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów. <u>Działalność eksploatacji GZM w 2017 roku.</u> Wynik na działalności GZM: nadwyżka lub niedobór jest elementem kształtującym wysokość opłat wnoszonych przez osoby uprawnione w następnym roku obrotowym. Za 2018 rok na działalności GZM uzyskano przychody na eksploatacji mieszkań w kwocie 23 435 145,14 zł., poniesiono koszty eksploatacji w wysokości 23 703 013,21 zł. Wynik na działalności podstawowej GZM wykazuje za rok 2018 nadwyżkę kosztów nad przychodami o kwotę 267 868,07 zł. Pozostałe przychody i koszty operacyjne oraz finansowe wynoszą: - przychody finansowe – 86 754,02 - poz. przych. operacyjne – 163 621,10 - koszty finansowe – 0,72 - poz. koszty operacyjne – 153 881,48 Z powyższych tytułów wynik na działalności GZM za 2018 r. stanowi nadwyżkę bilansową GZM w kwocie 96 492,92 zł. Kwota ta zostanie rozliczona na wszystkie nieruchomości. Ogółem, koszty eksploatacji lokali mieszkalnych wynoszą 23 685 520,26 zł przychody 23 856 895,41 zł. Ogółem wynik na GZM za 2018 r. stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 171 375,15 zł. Na koniec 2018 r. niedobór na eksploatacji zasobów wyniósł 248 836,04 zł (77 460,89 zł nierozliczony za 2017 r.) Zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy o SM Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Spółdzielnia, za 2018 rok sporządziła rachunek zysków i strat wg wersji porównawczej Wariant 2, zgodnie z komunikatem nr 3 Ministerstwa Finansów z 20.11.2015 r. /Dz. Urzędowy MF z 1.12.2015 r. poz. 81/ <u>Działalność gospodarcza.</u> Przychody – 2 961 223,30 zł, koszty – 2 357 653,75 zł, zysk bilansowy brutto – 603 569,55 zł. Koszty KNKUP – 52 680,19 zł. Podstawa opodatkowania wynosi 656 249,74. Podatek dochodowy – 124 688, zysk netto – 478 881,55 zł. Zarząd SSM będzie występował do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie zysku netto w kwocie 248 836,04 zł na pokrycie niedoboru na eksploatacji zasobów mieszkalnych na koniec 2018 r., pozostałą kwotę w wysokości 230 045,51 zł na fundusz zasobowy. 2) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe. Nie dotyczy 3) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów. Nie dotyczy 4) Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym Nie dotyczy 5) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

	KNKUP – ogółem 52 680,19 zł, w tym rezerwy pracownicze 32 591,00 zł, (pozostałe: koszty ogólne, OC członków Zarządu, składki PZITB, darowizny, zakupy) 20 089,19 zł. Podstawa opodatkowania ogółem zwiększyła się o kwotę 52 680,19 zł.
	6) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz kosztach rodzajowych: - amortyzacji, - zużycia materiałów i energii, - usług obcych, - podatków i opłat, - wynagrodzeń, - ubezpieczeń i innych świadczeń, - pozostałych kosztów rodzajowych
	Jednostka sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego Wariant 2 – zgodnie z komunikatem nr 3 Ministerstwa Finansów z 20.11.2015 r.
	7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.
	Nie dotyczy
	8) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska
	W 2018 r. nie poniesiono nakładów na inwestycje ze względu na zaangażowanie środków własnych na termomodernizację w ramach Projektu UE W 2018 r. poniesiono nakłady na infrastrukturę osiedlową oraz jej remonty sfinansowane ze środków funduszu remontowego na kwotę 336 213,35 zł. Na 2018 rok w planie remontów założono środki w wysokości 470 370,00 zł na remonty infrastruktury osiedlowej tj. remonty dróg, placów i chodników na osiedlach SSM. Na 2019 r. założono środki na remonty infrastruktury osiedlowej w kwocie 440 000 zł. W latach 2013 – 2017 poniesiono nakłady na inwestycje na kwotę około 2,7 mln zł. Środki na inwestycje są przeznaczane z funduszu zasobowego w całości tworzonego z zysku netto.
	9) Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe.
	Nie dotyczy
	10) Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.
	Nie dotyczy
3	Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych należy wyjaśnić ich przyczyny
	W sprawozdaniu przedstawiono stan środków w poszczególnych grupach i ich wykorzystanie. Sprawozdanie sporządzone zostało metodą pośrednią i dane zawarte w rachunku przepływów pieniężnych pokrywają się z danymi z bilansu.
4	Informacje o:
	1) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe
	Przeciętne zatrudnienie w etatach w 2017 roku – 43,58 1. Pracownicy na stan. inż. techn. 11,6 etatów 2. Pracownicy ekonomiczni 13,5 etatu 3. Pracownicy administrac. 18,48 etatu
	2) Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno)

	Ogółem wynagrodzenia Zarządu za 2018 r. wyniosły 288 653,92 zł. i organu nadzorującego – Rady Nadzorczej 102 270,00 zł.
	3) Pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobą wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty
	Nie dotyczy
	4) Wynagrodzenie biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnych za rok obrotowy.
	a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego
	Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego za 2018 i 2019 r. dokonała Rada Nadzorcza podejmując uchwałę Nr 11/2018 z dnia 25.10.2018 r. Wg umowy zawartej z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego za 2018 i 2019 r. koszt badania brutto wynosi 7 995 zł za rok 2018 i 7 995 za rok 2019.
5	1) Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego
	Nie występuje
	2) Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym
	Nie występuje
	3) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym
	W roku 2011 podjęto Uchwałę Zarządu nr 27/2011 z dnia 8.06.2011 w sprawie ustalenia dokumentacji przyjętych zasad prowadzenia rachunkowości – politykę rachunkowości. Polityka rachunkowości weszła w życie od 1.01.2011. Polityka rachunkowości obejmuje: zakładowy plan kont, ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, kwalifikację śr. trwałych, amortyzację, opis systemu przetwarzania danych, metody wyceny aktywów i pasywów, terminy inwentaryzacji aktywów i pasywów i instrukcję inwentaryzacyjną. W 2016 r. Uchwałą Zarządu SSM nr 4/2017 z 10.02.2017 r. wprowadzono zmiany w polityce rachunkowości zgodnie z Uchwałą nr 7/2015 wraz z załącznikiem Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015 oraz Komunikatem nr 3 Ministra Finansów z dnia 20.11.2015 (Dz. U. MF z 1.12.2015 r. poz. 81) w sprawie ogłoszenia Uchwały KSR w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego. Stanowisko, o którym mowa powyżej ma zastosowanie do sprawozdania finansowego spółdzielni za rok obrotowy rozpoczynający się w 2016 r. W 2017 r. podjęto Uchwałę Zarządu nr 28/2017 z dnia 27.11.2017 r. w sprawie zmian zasad polityki rachunkowości zgodnie z komunikatem MRiF w sprawie ogłoszenia Uchwały nr 4/2017 Komitetu Standardów Rachunkowości nr 11 „Środki trwałe” (Dz. Urz. MRiF z 29.05.2017 poz. 105) celem wprowadzenia do sprawozdania finansowego za 2017 r. zmian klasyfikacji środków trwałych wprowadzonych nową wersją KŚT (KŚT 2016). Uchwałą nr 29/2017 Zarząd SSM wprowadzono nowe zasady i sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych w związku z wprowadzeniem Systemu „Ewidencja Nieruchomości”. Uchwałą Zarządu nr 34/2017 z 29.12.2017 r. wprowadzono zmiany zasad prowadzenia rachunkowości w zakresie ewidencji nabytych świadectw Efektywności Energetycznej „Białe Certyfikaty”. Uchwałą Zarządu nr 9a/2017 z dnia 31.05.2017 r. wprowadzono zasady prowadzenia wyodrębnionej ewidencji księgowej dla wszystkich transakcji związanych z dofinansowaniem Projektu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na

	lata 2014 – 2020 „Modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkalnych należących do SSM” współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Osi Priorytetowej nr III „Czysta Energia”. Uchwałą Zarządu Nr 27/2017 z dnia 27.11.2017 oraz uchwałą Nr 1/2018 z dnia 2.01.2018 wprowadzono zasady kwalifikowania środków trwałych do wysokości 10 000,00 zł w koszty działalności (ustawa o pop z 27.10.2017 r.). 4) Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy W roku bilansowym 2018 dokonano aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych na dzień bilansowy 31.12.2018 r. do wartości netto sfinansowanych nimi środków trwałych prezentowanych w aktywach bilansu. W tym celu rozdysponowano fundusze z aktualizacji wyceny środków trwałych wg stanu na 1.01.1995 r. na rzecz funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych w 2016 r. w wysokości 11.595.722,33 zł. W 2017 roku w wyniku aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych do wartości netto środków trwałych zmniejszono wkłady o kwotę 1 125 976,12 zł co spowodowało zwiększenie funduszu z aktualizacji wyceny środków trwałych. Ogółem w latach 2016 – 2017 fundusz aktualizacji z tytułu powyższych operacji zmniejszył się o 10 469 746,21 zł. W 2018 r. w wyniku aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych do wartości netto środków trwałych, zmniejszył się fundusz z aktualizacji środków trwałych o 998 798,23 zł. Ogółem w latach 2016 – 2018 fundusz aktualizacji zmniejszył się o kwotę 11 468 544,44 zł. Spółdzielnia wprowadza na poszczególne konta analityczne osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu, środki z aktualizacji funduszy, jako źródła finansowania wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Wszystkie dane liczbowe za 2018 r. aktywów i pasywów we wszystkich pozycjach są porównywalne. Zmiany w funduszach wykazane są w sprawozdaniu „Zestawienie zmian w kapitale własnym”, w którym wykazano wielkość wg stanu roku poprzedniego i bieżącego, zgodnie z przyjętą zmianą polityki rachunkowości (Uchwała Zarządu nr 4/2017 z 10.02.2017 r.)
6	1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym: a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia Nie dotyczy b) procentowym udziale Nie dotyczy c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych Nie dotyczy d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych składników aktywów trwałych Nie dotyczy e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych Nie dotyczy f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych Nie dotyczy g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia Nie dotyczy 2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi Nie dotyczy 3) wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procesie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy Nie dotyczy

	4) jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o: a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji b) nazwie i siedzibie jednostek sporządzających skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak: - wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych - wynik finansowy netto oraz wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy - wartość aktywów trwałych - przeciętne roczne zatrudnienie
	Nie dotyczy
7	W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie: 1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia: a) nazwę (firmę) i opis przedmiotu działalności spółki przejętej b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości godziwej spółki przejętej na dzień połączenia, wartość firmy lub ujemnej wartości firmy i opis zasad jej amortyzacji 2) jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów: a) nazwy (firmy) i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku połączenia zostały wykreślone z rejestru b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji) wyemitowanych w celu połączenia c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach własnych połączonych spółek za okres od początku roku obrotowego, w ciągu którego nastąpiło połączenie, do dnia połączenia
	Nie dotyczy
8	W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych lub planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności Nie występuje niepewność co do kontynuowania działalności w 2019 roku. W planie gospodarczo-finansowym na 2019 rok zabezpieczono wpływy na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej lokali mieszkalnych i użytkowych. We wrześniu 2016 r. Zarząd złożył wniosek do Urzędu Marszałkowskiego w Rzeszowie o dofinansowanie ze środków unijnych modernizacji energetycznej 16 budynków w ramach osi priorytetowej III „Czysta Energia” Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego w latach 2014 -2020. Nakłady inwestycyjne na ten program planowane są w wysokości 11 mln zł, realizowane w latach 2017 -2018. Zgodnie z aneksem do umowy zawartej pomiędzy Urzędem Marszałkowskim w Rzeszowie a Sanocką Spółdzielnią Mieszkaniową o modernizację energetyczną 16 budynków wielorodzinnych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2014 – 2020 osi priorytetowej III „Czysta Energia” z dnia 23.11.2018 termin realizacji planowanej termomodernizacji ustalono na dzień 28.09.2018. Całkowita wartość projektu wyniosła 12 478 361,49 zł, wartość robót kwalifikowanych 9 659 961,96 zł, dotacje UE 6 278 975,25 zł. W dniu 7.01.2019 otrzymano ostatnią transzę

	należnej dotacji w kwocie 2 186 401,62 zł jako płatność końcową. W 2018 roku poniesiono nakłady na termomodernizację w wysokości 5 633 637,91 zł. W latach 2017 – 2018 jako środki własne spółdzielnia wydała kwotę z funduszu remontowego w wysokości 5 669 230,64 zł (w tym 2 676 235,29 zł w 2018 r.). W ramach termomodernizacji budynków mieszkalnych ocieplono istniejące w tych budynkach lokale użytkowe na łączną kwotę brutto 475 447,92 zł (netto 389 256,75 zł).
9	W przypadku gdy inne informacje niż wymienione powyżej mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy jednostki, należy ujawnić te informacje Od 2007 r. Spółdzielnia jest podatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych. Za rok 2018 zysk brutto z działalności opodatkowanej wynosi 603 569,55 zł., podstawa do opodatkowania po uwzględnieniu kosztów NKUP wynosi 656 249,74 zł. w związku z czym odprowadzono podatek dochodowy za 2018 r. w wysokości 124 688 zł. co uszczupliło wpływy na bieżącą działalność eksploatacyjną. Na zmniejszenie funduszy miało wpływ przeniesienie na odrębną własność 20 mieszkań co spowodowało zmniejszenie funduszy o 470 027,38 zł. Przeniesienie na odrębną własność lokali spowodowało zwrot umorzenia na kwotę 223 267,22 zł. Istotny wpływ na zmniejszenie funduszy miało roczne umorzenie majątku na kwotę 1 191 202,43 zł. W 2018 r. Zarząd będzie wносił do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie zysku netto w kwocie 248 836,04 zł na sfinansowanie niedoboru na eksploatacji zasobów mieszkaniowych, pozostałą kwotę w wysokości 230 045,51 zł na fundusz zasobowy. W związku z zakończeniem termomodernizacji środki funduszu remontowego w 2019 r. w całości zostaną przeznaczone na remonty zasobów mieszkaniowych. W 2019 r. na wymianę wodomierzy i zaworów termostatycznych oraz innych prac z branży sanitarnej zostaną przeznaczone środki w wysokości 2 472 000 zł. Ogółem planowane środki funduszu remontowego na 2019 r. wyniosą 4 339 000 zł.

15 luty 2019 r.

Sporządził:

Członkowie Zarządu

Zofia Motylewicz