

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA ROK 2015

Obejmują w szczególności

<u>1.</u> 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 2015 r. Spółdzielnia poniosła nakłady na nowe inwestycje w wysokości 316.137,80 zł. W ramach nowych inwestycji wykonano: - place zabaw i fitness na osiedlach mieszkaniowych na kwotę 169.455,59 zł, - oświetlenie placów zabaw na kwotę 7195,78 zł, - utwardzenie powierzchni gruntów - place postojowe na kwotę 49.964,01 zł, - monitoring na łączną kwotę 12.770 zł. - pozostałe inwestycje tj. wejście do pom. technicznych w bud. Kościuszki 25 na kwotę 25.259,72 zł. - nabycie gruntów i prawa wieczystego użytkowania – 51.492,70 zł Inwestycje te zostały sfinansowane w całości z własnych środków z funduszu zasobowego. W związku z przeniesieniem na odrębną własność 20 lokali mieszkalnych wartość gruntu zmniejszyła się o kwotę 52.508,50 zł, wartość księgowa budynków zmniejszyła się o kwotę 372.382 zł. Wartość budynków i budowli zmniejszyła się o kwotę rocznego umorzenia w wysokości 1.194.876,19. Zwrot umorzenia w kwocie 157.920,04 nastąpił z tytułu przeniesienia lokali mieszkalnych na odrębną własność. Roczna amortyzacja środków trwałych gr. IV – VIII wynosi 34.803,06.
2) wartość gruntów użytkowanych wieczystie	Załącznik nr 1 – środki trwałe
3) 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	Nie występuje
4) zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z	Nie występuje

tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli	
5) dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych	
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	Sporządza się zestawienie zmian w kapitale Zał. Nr 2
7) propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy	Za 2015 rok zysk netto na działalności gospodarczej wynosi 784.768,71 zł. Podział zysku będzie dokonany wg uchwały Walnego Zgromadzenia Członków. Zarząd proponuje przeznaczyć na fundusz zasobowy całość zysku netto.
8) dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek 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 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 2015 r. utworzono rezerwy pracownicze krótkoterminowe na kwotę 280.000 zł dotyczące prawdopodobnych wypłat nagród jubileuszowych i odpraw. Odstąpiono od tworzenia rezerwy długoterminowej o łącznej kwocie 468.327 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	Stan na 1.01.2015 r. – 316.390,32 zł, w ciągu roku 2015 zwiększono odpis o kwotę 17.132,51 zł Kwota ta w całości dotyczy należności nieściągalnych uprawdopodobnionych. W 2015 r. odpisy aktualizacyjne zmniejszyły się o kwotę 49.529,95 zł. Stan na 31.12.2015 r. wynosi 283.992,88 zł.
10) podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty	Zobowiązania długoterminowe na 31.12.2015 r. wynoszą 2.290.636,03 zł w tym kredyt na docieplenie budynków mieszkalnych 1.032.043,55 zł zaciągnięty w 2010 r., kredyt mieszkaniowy zaciągnięty w latach 90-tych 1.084.770,24 zł. Zobowiązania obejmują również kaucje z tytułu robót budowlanych w kwocie 94.813,94 zł oraz kaucje z tytułu najmu lokali w wysokości 79.008,30 zł. W 2015 r. spłacono kredyt na ocieplenie w kwocie 1.477.408,52 zł oraz mieszkaniowy w kwocie 49.727,90 zł.
a) do 1 roku	503.872,84 zł kredyt, kaucje 65.206,00 zł
b) powyżej 1 roku do 3 lat	1.052.930 – kredyt, 78.420,94 kaucje.
c) powyżej 3 lat do 5 lat	Kredyty – 250.229,00 zł., kaucje za rob. budowlane – 16.169,00 zł.
d) powyżej 5 lat	Kredyt remontowy 0,00 zł, mieszkaniowy – 813.654 zł, kaucja za wynajem lokali użytkowych 79.008 zł.
11) wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń między okresowych	Rozliczenia międzyokresowe czynne krótkoterminowe wynoszą 304.749,95 zł z tego: 280.000 zł wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na koniec 2015 r.- rezerwy pracownicze oraz pozostałe rozliczenia na kwotę 24.749,95 zł dotyczą prenumeraty prasy na 2016 r. oraz VAT naliczonego do odliczenia w 2016 r. Bierne rozliczenia międzyokresowe w kwocie 425.842,89 zł dotyczą zasądzonych odsetek i kosztów sądowych w spłacie.
12) wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju)	1. Kościuszki 45 (bud. 4b Os. Słowackiego) – nr dz. 360 KW 19412/7 – hipoteka umowna zwykła 431 030,40 zł. 2. Sikorskiego 8 (bud. 9 Os. Słowackiego) – nr dz. 430/17 KW 74794/1 – hipoteka umowna zwykła 236 801,80 zł. 3. Sikorskiego 6a (bud. 8 Os. Słowackiego) – nr dz. 430/17 KW 74794/1 – hipoteka umowna zwykła 356 364,10 zł.

	4. Sikorskiego 6 (bud. 7a Os. Słowackiego) – nr dz. 430/15 KW 68224/0 – hipoteka umowna zwykła 253 982,60 zł
13) zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, także wekslowe	Kredyt inwestorski „Nasz Remont” umowa nr 24 1020 2980 0000 2696 0009 0464 z dnia 18.05.2010 zabezpieczony został umową o przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych budynków mieszkalnych Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie potwierdzonej polisy ubezpieczeniowej UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. w Rzeszowie na kwotę 5.200.000 zł oraz umową o przelew wierzytelności pieniężnej z tytułu wpłat na fundusz remontowy, dokonywanych na rzecz Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej przez właścicieli i lokatorów lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących zasoby Spółdzielni zwanych „Dłużnikami Wierzytelności”.
<u>2.</u> 1) strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	Działalność ekspl. w 2015 r. – przych. ekspl. lokali mieszkalnych 23.811.196,91 zł., finansowe – 162.333,24 zł, pozostałe przychody operacyjne – 152.136,29 zł. Koszty ekspl. lokali mieszkalnych – 23.992.262,10 zł, pozostałe koszty operacyjne – 133.404,34 zł. Ogółem koszty eksploatacji lokali mieszkalnych za 2015 r. wynoszą – 24.125.666,44 zł. Wynik ujemny GZM za rok 2015 r. wynosi 280.000,00 zł są to rezerwy pracownicze a niedobór na GZM za 2015 r. wynosi 0,00 zł. Działalność gospodarcza. Przychody – 3.177.503,82 zł, koszty – 2.196.301,11 zł, zysk bilansowy brutto – 981.202,71 zł. Koszty KNKUP – 52.657,82. Podstawa opodatkowania wynosi 1.033.860,53. Podatek dochodowy – 196.434, zysk netto – 784.768,71
2) wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe	-----
3) wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów	-----
4) informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym	-----
5) rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto	KNKUP – ogółem 52.657,82 zł, w tym rezerwy pracownicze 31.555,00zł, (pozostałe: należności nieściągalne, OC członków Zarządu, składki PZITB, zakupy) 21.102,82 zł. Podstawa

	opodatkowania ogółem zwiększyła się o kwotę 52.657,82 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	Jednostka sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego
a) amortyzacji	
b) zużycia materiałów i energii	
c) usług obcych	
d) podatków i opłat	
e) wynagrodzeń	
f) ubezpieczeń i innych świadczeń	
g) pozostałych kosztów rodzajowych	
7) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby	
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 2015 r poniesiono nakłady na inwestycje w wysokości 316.937,80 zł. w tym miejsca postojowe na kwotę 49.964,01 zł , place zabaw monitoring i oświetlenie placów zabaw i urządzenia fitness – 189.421,37 zł, pozostałe inwestycje – 76.752,42 zł. Inwestycje w całości sfinansowano środkami własnymi tj. z funduszu zasobowego, tworzonego z nadwyżki bilansowej oraz środków z tytułu zbycia majątku trwałego. W 2015 r. poniesiono nakłady na infrastrukturę osiedlową sfinansowane z funduszu remontowego na kwotę – 682.210,38. Na 2016 rok planuje się wykonać miejsca postojowe na kwotę około 335.000 zł. W latach 2013 – 2015 poniesiono nakłady na inwestycje na kwotę około 2,3 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	-----
10) podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych	-----
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	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.

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	
4. Informacje o: 1) przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe	Przeciętne zatrudnienie w etatach w 2015 roku – 42,5 1. Pracownicy na stan. inż. techn. 12,0 etatów 2. Pracownicy ekonomiczni 13,5 etatu 3. Pracownicy administrac. 15,0 etatu 4. Pracownicy na stan. robotnicz. 2,0 etaty
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 2015 r. wyniosły 266.259,08 zł. i organu nadzorującego – Rady Nadzorczej 86.100,00 zł.
3) pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobą wchodzącą w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno), ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty	Nie występuje
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 dokonała Rada Nadzorcza podejmując uchwałę Nr 48/2015 z dnia 24.11.2015 r. Wg umowy zawartej z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego za 2014 r. koszt badania brutto wynosi 6150 zł
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: założowy 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 2015 r. nie wnoszono zmian do polityki rachunkowości.
4) informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy	Dane liczbowe aktywów i pasywów za 2015 r. są w każdej pozycji porównywalne z rokiem poprzedzającym rok bilansowy
6. 1) informacje o wspólnych przedsiębiorstwach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:	
a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsiębiorstwa	
b) procentowym udziale	
c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych	
d) zobowiązania zaciągniętych na potrzeby przedsiębiorstwa lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych	
e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych	
f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsiębiorstwa i kosztach z nimi związanych	
g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsiębiorstwa	

2) informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi	
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	
4) jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o: a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępnie 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	

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

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 występują niepewności co do kontynuowania działalności w 2016 roku. Spółdzielnia w planie gospodarczo-finansowym zabezpieczyła środki z funduszu remontowego w wysokości 1.550.000 zł na spłatę zaciągniętego kredytu i odsetek na docieplenia budynków. Na 2016 rok pozostaje do spłaty kredyt inwestorski „Nasz remont” zaciągnięty w banku PKO BP w 2010 r. wg. umowy 24 1020 2980 0000 0009 0464 w kwocie 1.490.729,63. W 2016 roku założono spłatę w wysokości 458.686,00 zł wg comiesięcznych rat oraz dodatkową spłatę w kwocie 1.032.044 zł. W planie gospodarczo-finansowym zabezpieczono środki na remonty bieżące mieszkań na kwotę

	2.918.000 zł, natomiast na planowane prace inwestycyjne przeznaczone będą środki z nadwyżki bilansowej w wysokości ok. 400.000 zł. Ze środków na remonty zasobów mieszkaniowych przeznaczono około 610 tys. zł na remonty infrastruktury osiedli mieszkaniowych. W 2016 r. założono kwotę 200,0 tys. zł na remonty zasobów użytkowych.
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. Z działalności opodatkowanej, zysk brutto wynosi 981.202,71 zł., podstawa do opodatkowania po uwzględnieniu kosztów KUP wynosi 1.033.860,53 zł. w związku z czym odprowadzono podatek dochodowy za 2015 r. w wysokości 196.434 zł. co uszczupliło wpływy na bieżącą działalność eksploatacyjną. Na zmniejszenie funduszy miało wpływ przeniesienie na odrębną własność 20 mieszkań co spowodowało zmniejszenie funduszy o 424.890,50 zł, wykup 2 mieszkań w drodze licytacji na łączną kwotę 194.400,67 zł. Przeniesienie na odrębną własność spowodowało zwrot umorzenia na kwotę 157.920,04 zł. Istotny wpływ na zmniejszenie funduszy miało roczne umorzenie majątku na kwotę 1.194.876,19zł. Znaczny wpływ na zmniejszenie funduszy miało przeznaczenie środków z funduszu zasobowego w kwocie 290.878,08 zł na nowe inwestycje. W 2015 r. zwiększono fundusz zasobowy o kwotę 401.702,98 zł. z tytułu przeznaczenia przez WZ nadwyżki bilansowej na fundusz zasobowy. W 2016 r. Zarząd będzie wnioskował do WZ o przeznaczenie zysku netto w całości na fundusz zasobowy, celem zgromadzenia środków na przyszłe inwestycje.

10 luty 2016 r.

Sporządził:
Zofia Motylewicz

CZŁONKOWIE ZARZĄDU