

Dodatkowe informacje i objaśnienia za 2017 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 2017 r. Spółdzielnia poniosła nakłady na nowe inwestycje w wysokości 65 311,74 zł. W ramach nowych inwestycji wykonano i rozliczono nakłady na kwotę 65 311,74 zł: - place zabaw na osiedlach mieszkaniowych na kwotę 12 834,29 zł, - utwardzenie powierzchni gruntów - place postojowe na kwotę 47 803,45 zł, łącznie wykonano 17 nowych miejsc postojowych, - założenie klimatyzatora na łączną kwotę 4674,00 zł. Inwestycje te zostały sfinansowane w całości z własnych środków z funduszu zasobowego po uprzednim podjęciu uchwały przez Radę Nadzorczą. W związku z przeniesieniem na odrębną własność 9 lokali mieszkalnych oraz 2 lokali użytkowych w budynku przy ul. Kochanowskiego 25 wartość gruntu zmniejszyła się o kwotę 26 988,25 zł oraz prawa wieczystego użytkowania o kwotę 1 933,11, wartość księgowa budynków zmniejszyła się o kwotę 215 726,80 zł. Wartość budynków i budowli zmniejszyła się o kwotę rocznego umorzenia w wysokości 1 196 492,52 zł. Zwrot umorzenia w kwocie 114 190,34 zł nastąpił z tytułu przeniesienia lokali mieszkalnych na odrębną własność. Roczna amortyzacja środków trwałych gr. IV – VIII wynosi 34 771,12 zł. Zgodnie z komunikatem MRiF z 25.05.2017 r. oraz uchwałą nr 4/2017 z 3.04.2017 Komitetu Standardów Rachunkowości nr 11 „Środki trwałe” wprowadzono do sprawozdania finansowego nową wersję KŚT 2016. Zgodnie z nową KŚT wprowadzono zmianę do słownika klasyfikacji środków trwałych. Aktualizacje te wpłynęły jedynie na zmiany pomiędzy grupami 6 i 8 a w konsekwencji na zmianę stawek amortyzacji przeniesionych środków.
	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.
	Stan funduszy na 2017 r. został ustalony zgodnie z komunikatem nr 3 Ministra Finansów 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 wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego. Stanowisko KSR ma zastosowanie do sprawozdań finansowych sporządzanych za rok obrotowy rozpoczynający się w 2016 r. Szczegółowe wyliczenie danych

na 2017 rok przedstawiono w sprawozdaniu – zestawienie zmian w kapitale. Zarząd SSM Uchwałą nr 4/2017 z dnia 10.02.2017 r. dokonał zmian w polityce rachunkowości. Wprowadzone zmiany dotyczą ustalenia wysokości funduszy wkładów budowlanych i mieszkaniowych dla poszczególnych lokali do wartości netto 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 2017 rok zysk na działalności gospodarczej wynosi 645 153,01 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 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 2017 r. utworzono rezerwy pracownicze krótkoterminowe na kwotę 280 025 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 1.01.2017 r. wynosiła 152 759,67 zł. W ciągu 2017 r. zwiększono odpisy o kwotę 30 417,57 zł jako należności nieściągalne uprawdopodobnione. W 2017 r. odpisy zmniejszyły się o łączną kwotę 12 252,75 zł z tytułu spłat zadłużeń przez dłużników. W 2016 r. dokonano dokładnej analizy wszystkich tytułów wykonawczych w latach 1994 – 2006. Wszystkie te tytuły były po kilka razy każdy, na przestrzeni tych lat kierowane do postępowania egzekucyjnego. Wybrano 18 tytułów wykonawczych, 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 88.586,33 zł (decyzja Zarządu z dnia 25.11.2016 r. poz. 123). Stąd stan odpisów aktualizujących należności na 1.01.2017 r. wynosi 152.759,57 zł. Na 31.12.2017 r. wynosi 170 924,49 zł.
10) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty.
Zobowiązania długoterminowe na 31.12.2017 r. wynoszą 211 987,40 zł Zobowiązania te obejmują kaucje z tytułu robót budowlanych w kwocie 130 510,65 zł oraz kaucje z tytułu najmu lokali w wysokości 81 476,75 zł. a) Do 1 roku – kaucje budowlane 61 063,00 zł, b) Powyżej 1 roku do 3 lat – kaucje budowlane 45 721,00 zł, c) Powyżej 3 lat do 5 lat – Kaucja za roboty budowlane 84 789,65 zł,

d) Powyżej 5 lat – Kaucja za wynajem lokali użytkowych 81 476,75 zł. Zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się w stosunku do roku ubiegłego o wysokość kredytu mieszkaniowego – stary portfel wg stanu na 31.12.2017 r. o 1 038 317,99 zł. Zgodnie z ustawą z 30.11.1995 r. z późn. zmianami o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, w myśl art. 10a ustawy, kredyt na wniosek kredytobiorcy zostanie umorzony w ciężar budżetu państwa po 20 letnim okresie systematycznej spłaty.
11) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.
Rozliczenia międzyokresowe czynne krótkoterminowe wynoszą 3 080 855,62 z tego: 357 485,89 zł wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na koniec 2017 r. Z tytułu utworzonych na 2018 r. rezerw pracowniczych na kwotę 280 025 zł wynik na GZM na 31.12.2017 r – 77 460,89 zł oraz pozostałe rozliczenia na kwotę 21 423,73 zł dotyczą prenumeraty prasy na 2018 r. oraz VAT naliczonego do odliczenia w 2018 r. w wysokości 19 378,00 zł. Kwota 2 701 946 zł stanowi nieuregulowaną dotację UE z tytułu wykonania w 2017 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 525 112,41 zł i dotyczą zasądzonych odsetek i kosztów sądowych w spłacie na kwotę 420 358,91 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)
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.
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. 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.
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 2017 rok na działalności GZM uzyskano przychody na eksploatacji mieszkań w kwocie 23 598 753,24 zł., poniesiono koszty eksploatacji w wysokości 23 891 440,61 zł. Wynik na działalności podstawowej GZM wykazuje za rok 2017 nadwyżkę kosztów nad przychodami o kwotę 292 687,37 zł. Pozostałe przychody i koszty operacyjne oraz finansowe wynoszą: - przychody finansowe – 81 032,86 - poz. przych. operacyjne – 71 468,46 - koszty finansowe – 25,52 - poz. koszty operacyjne – 126 613,02 Z powyższych tytułów wynik na działalności GZM na koniec 2017 r. stanowi nadwyżkę bilansową GZM w kwocie 25 862,78 zł. Kwota ta, po podjęciu uchwały przez Walne Zgromadzenie zostanie rozliczona na wszystkie nieruchomości. Ogółem, koszty eksploatacji lokali mieszkalnych wynoszą 24 018 079,15 zł przychody 23 751 254,56 zł. Ogółem wynik na GZM stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 266 824,59 zł. Po uwzględnieniu nadwyżki przychodów nad kosztami w 2016 r. w wysokości 189 363,70 zł, wynik ogółem na eksploatacji na koniec 2017 r. stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie -77 460,89 zł. Wynik ten zostanie rozliczony zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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 2017 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 – 2 881 078,21 zł, koszty – 2 067 336,20 zł, zysk bilansowy brutto – 813 742,01 zł. Koszty KNKUP – 73 569,63 zł. Podstawa opodatkowania wynosi 887 311,64. Podatek dochodowy – 168 589, zysk netto – 645 153,01 zł. Zarząd SSM będzie występował do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie w całości zysku netto 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 73 569,63 zł, w tym rezerwy pracownicze 54 600,26 zł, (pozostałe: koszty ogólne, OC członków Zarządu, składki PZITB, darowizny, zakupy) 18 969,37 zł. Podstawa opodatkowania ogółem zwiększyła się o kwotę 73 569,63 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 2017 r. poniesiono nakłady na inwestycje w wysokości 63 311,74 zł. w tym miejsca postojowe na kwotę 47 803,45 zł, place zabaw 12 834,29 zł i zakupy – 4 674,00 zł. Inwestycje w całości sfinansowano środkami własnymi tj. z funduszu zasobowego, tworzonego z nadwyżki bilansowej oraz środków z tytułu zbycia majątku trwałego. W 2017 r. poniesiono nakłady na infrastrukturę osiedlową sfinansowane ze środków funduszu remontowego na kwotę 427 931,71 zł. Na 2018 rok w planie remontów założono środki w wysokości 407 370,00 zł na remonty infrastruktury osiedlowej tj. remonty dróg, placów i chodników na osiedlach SSM. Nie planuje się nowych inwestycji ze względu na zaangażowanie funduszy na termomodernizację. 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 – 43,32 1. Pracownicy na stan. inż. techn. 11,6 etatów 2. Pracownicy ekonomiczni 13,5 etatu 3. Pracownicy administrac. 18,22 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 2017 r. wyniosły 286 801,08 zł. i organu nadzorującego – Rady Nadzorczej 98 400,00 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 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 2017 r. dokonała Rada Nadzorcza podejmując uchwałę Nr 35/2017 z dnia 23.11.2017 r. Wg umowy zawartej z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego za 2017 r. koszt badania brutto wynosi 7380 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: 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”. 4) Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy W roku bilansowym 2017 dokonano aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych na dzień bilansowy 31.12.2017 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. Spółdzielnia wprowadza na poszczególne konta analityczne osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu, środków z aktualizacji funduszy, jako źródła finansowania wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Wszystkie dane liczbowe za 2017 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 2018 roku. W planie gospodarczo-finansowym na 2018 rok zabezpieczono wpływ 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. W 2017 roku w ramach termomodernizacji poniesiono nakłady w wysokości 6 176 482,85 zł z czego 3 321 540 winny być sfinansowane z dotacji UE, pozostałe nakłady pokryte zostały z funduszu remontowego w wysokości 2 854 942,85 zł. Aktualnie Spółdzielnia otrzymała dofinansowanie z UE na zadanie z 2017 r. w wysokości 618 305,12 zł. Oczekujemy na przekazanie pozostałej kwoty dotacji w wysokości 2 701 946 zł. W 2018 roku koszt termomodernizacji budynków mieszkalnych wynosić będzie 5 457 613,37 zł. W ramach dotacji UE dofinansowanie wynosić będzie 2 953 136,63 zł. Pozostała kwota w wysokości 2 504 500 zł sfinansowana będzie z funduszu remontowego. Powyższą kwotę zabezpieczono w planie gospodarczo – finansowym z funduszu remontowego, w związku z czym na remonty bieżące zasobów mieszkaniowych i remonty infrastruktury osiedlowej założono środki w wysokości 2 052 400 zł, w tym na remonty infrastruktury kwotę 407 370 zł oraz 100 000 zł na remont zasobów użytkowych. Ze względu na wydatki stanowiące wkład własny w ramach termomodernizacji w 2018 r. nie planuje się wydatków inwestycyjnych. W 2018 roku w ramach termomodernizacji budynków mieszkalnych zostaną ocieplone istniejące w tych budynkach lokale użytkowe. Koszt termomodernizacji lokali użytkowych wynosić będzie 475 000,00 zł i w całości zostanie sfinansowany środkami własnymi.
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 2017 zysk brutto z działalności opodatkowanej wynosi 813 742,01 zł., podstawa do

opodatkowania po uwzględnieniu kosztów NKUP wynosi 887 311,64 zł. w związku z czym odprowadzono podatek dochodowy za 2017 r. w wysokości 168 589 zł. co uszczupliło wpływy na bieżącą działalność eksploatacyjną. Na zmniejszenie funduszy miało wpływ przeniesienie na odrębną własność 9 mieszkań i 2 lokali użytkowych przy ul Kochanowskiego 25 co spowodowało zmniejszenie funduszy o 215 726,80 zł. Przeniesienie na odrębną własność lokali spowodowało zwrot umorzenia na kwotę 114 180,94 zł. Istotny wpływ na zmniejszenie funduszy miało roczne umorzenie majątku na kwotę 1 196 492,52 zł. Zmniejszenie funduszy nastąpiło również z tytułu przeznaczenia środków z funduszu zasobowego w kwocie 65 311,74 zł na nowe inwestycje. W 2018 r. planuje się zwiększenie funduszu zasobowego o kwotę 645 153,01 zł. z tytułu przeznaczenia nadwyżki bilansowej na fundusz zasobowy po uprzednim podjęciu uchwały przez WZ. W 2017 r. fundusz zasobowy zwiększył się o kwotę 126 250 zł z tytułu zbycia w drodze przetargu lokalu mieszkalnego. Zarząd będzie wnioskował do WZ o przeznaczenie zysku netto za 2017 r. w całości na fundusz zasobowy, celem zgromadzenia środków na przyszłe inwestycje.

12 lutego 2018 r.

Sporządził:

Zofia Motylewicz

Członkowie Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Zofia Motylewicz

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Technicznych

Inż. Andrzej Ostrowski

PREZES ZARZĄDU

mgr Wojciech Fejkiel

ROZLICZENIE ZMIAN W AKTYWACH TRWAŁYCH ZA 2017 ROK

NAZWA GRUPY SKŁADNIKÓW	WARTOŚĆ WG KSIĄG							UMORZENIE/AMORTYZACJA WG KSIĄG							WARTOŚĆ NETTO WG BILANSU	
	Stan na 1.01.2017r.	Przychody zakup budowa	Przychody – zmiana grupy KRŚT	Rozchody: przeniesienie na odrębną własność, sprzedaż, likwidacja	Rozchody – zmiana grupy KRŚT	Rozliczone nakłady	Stan na 31.12.2017r.	Stan na 1.01.2017r.	Zwiększenia			Zmniejszenia		Stan na 31.12.2017r.	Stan na 1.01.2017r.	Stan na 31.12.2017r.
									Umorzenie zasobów	Amortyzacja śr.trwał. niemieszk.	Zmiana grupy KRŚT	Zmniejszenia z tytułu: przeniesienia na odrębną własność, likwidacji, sprzedaży	Zmiana grupy KRŚT			
I. Wartości niematerialne i prawne	36 660,81	3 536,15	0,00	0,00	0,00	0,00	40 196,96	33 688,82	0,00	3 323,86	0,00	0,00	0,00	37 013,68	2 970,99	3 183,28
1. Inne wartości niematerialne i prawne	36 660,81	3 536,15					40 196,96	33 688,82		3 323,86				37 013,68	2 970,99	3 183,28
II. Środki trwałe	82 058 689,37	65 311,74	16 765,02	244 648,16	16 765,02	0,00	81 879 352,95	35 512 354,40	1 211 603,84	34 771,12	12 402,56	114 607,06	12 402,56	36 644 122,30	46 546 334,97	45 235 230,65
1. Grunty własne – grupa „0”	9 431 700,84			26 988,25			9 404 712,59								9 431 700,84	9 404 712,59
2. Prawo wieczystego użytkow. ter. – grupa „0”	340 601,12			1 933,11			338 668,01	62 158,77	5 094,68			416,72		66 836,73	278 442,35	271 831,28
3. Budynki – grupa „1”	66 946 135,98			215 726,80			66 730 409,18	32 969 676,55	1 072 360,85			114 190,34		33 927 847,06	33 976 459,43	32 802 562,12
4. Budowle – grupa „2”	4 835 529,41	60 637,74					4 896 167,15	2 265 934,82	124 131,67					2 390 066,49	2 569 594,59	2 506 100,66
5. Maszyny i aparaty – grupa „4”	23 023,73						23 023,73	19 975,73		1 143,00				21 118,73	3 048,00	1 905,00
6. Urządzenia techniczne – grupa „6”	440 767,18	4 674,00	16 765,02				462 206,20	160 647,41	10 016,64	31 020,59	12 402,56			214 087,20	280 119,77	248 119,00
7. Narzędzia i przyrządy – grupa 8	40 931,11				16 765,02		24 166,09	33 961,12		2 607,53			12 402,56	24 166,09	6 969,99	
III. Środki trwałe w budowie	5 214,00	65 311,74	0,00	0,00	0,00	65 311,74	5 214,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 214,00	5 214,00
1. Środki trwałe w budowie	5 214,00	65 311,74				65 311,74	5 214,00								5 214,00	5 214,00

12.02.2018 r.
Sporządził: Lucja Iskrowicz

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Zofia Motylewicz

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Technicznych
Inż. Andrzej Ostrowski

PREZES ZARZĄDU
mgr Wojciech Fejkiel