

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej**Wprowadzenie do sprawozdania finansowego**

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		29.03.2019	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01.01.2018	Data do	31.12.2018
Jednostka danych liczbowych			
☒ w złotych		☐ w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SANOCKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA			
Siedziba podmiotu			
Województwo	PODKARPACKIE	Powiat	SANOCKI
Gmina	SANOK	Miejscowość	SANOK
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	PODKARPACKIE
Powiat	SANOCKI	Gmina	SANOK
Ulica	SIENKIEWICZA	Nr domu	1
Miejscowość	SANOK	Kod pocztowy	38-500
		Poczta	SANOK
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od **01.01.2018** data do **31.12.2018**

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

☒ tak

☐ nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

☒ tak

☐ nie

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru

Zasady prowadzenia rachunkowości w SSM zostały zatwierdzone uchwałą Zarządu SSM Nr 27/2011 z dnia 8.06.2011 r. Zasady opracowano w oparciu o znowelizowaną ustawę o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. Ust. z 2018 r. poz. 395) oraz ustawę o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r. (tekst jednolity Dz. Ust. z 2018 r. poz. 1036). Uchwałą Nr 4/2017 z dnia 10.02.2017 r. wprowadzono zmiany przyjętych zasad polityki rachunkowości zgodnie z Komunikatem Nr 3 Ministra Finansów z dnia 20.11.2015 r. w sprawie ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego. Uchwałą nr 28/2017 z dnia 27.11.2017 r. wprowadzono zmiany przyjętych zasad polityki rachunkowości zgodnie z komunikatem Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 25.05.2017 r. w sprawie ogłoszenia uchwały nr 4/2017 z dnia 3.04.2017 r. Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia Krajowego Standardu Rachunkowości nr 11 „Środki trwałe” (Dz. U. MRiF z 29.05.2017 r. poz. 105), celem wprowadzenia do sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy rozpoczynający się od 1.01.2017 r. zmian w kwalifikacji środków trwałych wprowadzonych nową wersją KŚT (KŚT 2016) uwzględniające zmiany wprowadzone rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 4.09.2015 r. oraz nową wersją (KŚT 2016) wprowadzoną rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 3.10.2016 r. (Dz. Ust. z 2016 r. poz. 1864).

Zgodnie z nową wersją KŚT 2016, wprowadzono zmiany do programowego słownika klasyfikacji środków trwałych SYSTEMU ŚT. Zmiany dotyczą m. in. nowego sposobu klasyfikacji oraz nazewnictwa grup, podgrup oraz rodzajów. Wszystkie grupy zostały zaktualizowane i przekodowane zgodnie z KŚT 2016. Aktualizacje te wpłynęły jedynie na zmiany pomiędzy grupami 6 i 8 (zgodnie z PKWiU) a w konsekwencji na zmianę stawek amortyzacji przeniesionych środków trwałych.

Wprowadzone zmiany uchwałą nr 4/2017 z dnia 10.02.2017 r. dotyczą ustalenia wysokości funduszy wkładów budowlanych i mieszkaniowych dla poszczególnych lokali do wartości netto środków trwałych oraz wyszczególnienie w pasywach bilansu w poz. A wszystkich funduszy Spółdzielni wg ich kategorii – nazwy i wartości.

Ponadto w aktywach bilansu wyodrębniono w poz. B.II. Należności krótkoterminowe pozycję „Należności od osób uprawnionych”, analogicznie w pasywach bilansu w poz.

B.III Zobowiązania krótkoterminowe wyodrębniono pozycję „Zobowiązania wobec osób uprawnionych”.

Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa wprowadziła powyższe zasady do sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy 2016.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Aktywa i pasywa wykazane w bilansie zostały wycenione zgodnie z zasadami znowelizowanej ustawy o rachunkowości, a środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne były umarzane i amortyzowane metodą liniową, drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej danego środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej na przewidywane lata jego użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu, w równych ratach z zastosowaniem stawek określonych w planie amortyzacji.

Ustalenia wyniku finansowego

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat wg wariantu porównawczego i metody wg wariantu 2 zgodnie z komunikatem nr 3 Ministra Finansów z dnia 20.11.2015 r. jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Wynik jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości. Ogółem wynik z działalności prezentowany jest w rachunku zysku i strat w poz. „Zysk brutto”, natomiast wynik z działalności GZM prezentowany jest w poz. L.I lub L.II sprawozdania jako nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego lub nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego, a nie jak dotychczas w poz. „Zmiana stanu produktów”. Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się zgodnie z art.6 ust.1 usm:

- nadwyżkę kosztów nad przychodami w aktywach bilansu jako koszty zwiększające koszty roku następnego,
- nadwyżkę przychodów nad kosztami w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku następnego.

Wynik na pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami tej działalności i podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

Otrzymane przychody z pozostałej działalności Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki (opcjonalnie)

**SANOCKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA**

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2018

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2018	rok poprzedni 2017			rok bieżący 2018	rok poprzedni 2017
A	Aktywa trwałe	43 744 174,99	45 243 793,98	A	Fundusze własne	47 333 767,57	48 342 887,89
I	Wartości niematerialne i prawne	294,68	3 183,28	I	Fundusz podstawowy	31 890 737,56	33 206 808,07
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	402 591,60	404 245,95
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	817 460,36	1 067 529,11
3	Inne wartości niematerialne i prawne	294,68	3 183,28	3	Fundusz wkładów budowlanych	30 670 685,60	31 735 033,01
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	14 585 165,36	14 111 943,71
II	Rzeczowe aktywa trwałe	43 743 714,26	45 240 444,65	III	Fundusz z aktualizacji wyceny	378 983,10	378 983,10
1	Środki trwałe	43 738 498,96	45 235 230,65	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	9 659 515,05	9 676 543,87	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	33 870 700,19	35 308 662,78	VI	Zysk (strata) netto	478 881,55	645 153,01
c)	urządzenia techniczne i maszyny	208 283,72	250 024,00	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 696 302,55	6 586 179,39
2	Środki trwałe w budowie	5 215,30	5 214,00	I	Rezerwy na zobowiązania	310 870,34	291 370,30
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	Należności długoterminowe	166,05	166,05	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	299 000,00	280 025,00
1	Od jednostek powiązanych				– długoterminowa	299 000,00	280 025,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek	166,05	166,05	3	Pozostałe rezerwy	11 870,34	11 345,30
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00		– długoterminowe		
1	Nieruchomości				– krótkoterminowe	11 870,34	11 345,30
2	Wartości niematerialne i prawne			II	Zobowiązania długoterminowe	259 691,85	211 987,40
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udziały lub akcje			3	Wobec pozostałych jednostek	259 691,85	211 987,40
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki		
	– udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne	259 691,85	211 987,40
	– inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	4 689 662,08	5 557 709,28
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 945 107,72	3 825 417,01
B	Aktywa obrotowe	9 285 895,13	9 685 273,30	a)	kredyty i pożyczki	0,00	1 038 317,99
I	Zapasy	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 830 087,70	1 860 499,67
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	1 830 087,70	1 860 499,67
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	2 191 852,20	3 569 641,15	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	156 583,32	154 186,77
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy			i)	inne	52 107,40	67 158,12
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	734 899,34	640 758,39
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	734 523,85	638 380,99
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe	375,49	2 377,40
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	284,26	284,26
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów	171 145,70	64 211,81
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	1 744 554,36	1 732 292,27
b)	inne				– fundusz remontowy	1 287 604,27	1 275 683,53
3	Należności od pozostałych jednostek	2 191 852,20	3 569 641,15	IV	Rozliczenia międzyokresowe	436 078,28	525 112,41
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	164 631,61	146 518,02	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	164 631,61	146 518,02	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	436 078,28	525 112,41
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe	331 324,78	420 358,91

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	19 786,00	11 481,00		– krótkoterminowe	104 753,50	104 753,50
c)	inne	203 279,12	1 307 784,02	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	46 345,73				
e)	należności od osób uprawnionych:	1 804 155,47	2 057 512,38				
	– lokale mieszkalne	1 498 004,78	1 718 679,27				
	– lokale użytkowe	306 150,69	338 833,11				
III	Inwestycje krótkoterminowe	4 339 170,01	3 034 776,53				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 339 170,01	3 034 776,53				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 339 170,01	3 034 776,53				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	647 967,33	1 784 517,61				
	– inne środki pieniężne	3 586 449,18	1 145 505,42				
	– inne aktywa pieniężne	104 753,50	104 753,50				
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 754 872,92	3 080 855,62				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	20 635,26	21 423,73				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	547 836,04	357 485,89				
3	Należna dotacja UE	2 186 401,62	2 701 946,00				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	53 030 070,12	54 929 067,28		PASYWA razem (suma poz. A i B)	53 030 070,12	54 929 067,28

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2018 - 31.12.2018

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	rok bieżący 2018	rok poprzedni 2017
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	26 443 371,84	26 614 817,12
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	26 257 642,29	26 416 665,93
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	23 435 145,14	23 598 753,24
	b) z działalności własnej	2 822 497,15	2 817 912,69
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	185 729,55	198 151,19
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	26 216 237,24	26 128 056,61
I	Amortyzacja	60 503,33	96 608,45
II	Zużycie materiałów i energii	12 862 368,95	13 172 697,94
III	Usługi obce	3 967 478,71	3 706 810,21
IV	Podatki i opłaty, w tym:	1 822 637,95	1 740 240,79
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	2 244 900,00	2 158 600,00
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	446 881,52	461 270,77
	– emerytalne	210 801,59	211 115,11
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	4 811 466,78	4 791 828,45
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	26 216 237,24	26 128 056,61
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	23 703 013,21	23 891 440,61
	b) z działalności własnej	2 327 494,48	2 038 464,81
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	227 134,60	486 760,51
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-267 868,07	-292 687,37
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	495 002,67	779 447,88
D	Pozostałe przychody operacyjne	265 528,88	81 213,08
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje	0,00	82,62
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	265 528,88	81 130,46
E	Pozostałe koszty operacyjne	184 039,98	155 483,63
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	40 811,90	13 439,69
III	Inne koszty operacyjne	143 228,08	142 043,94
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	308 623,50	412 489,96
G	Przychody finansowe	123 572,39	134 453,76
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	123 572,39	134 453,76
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	1,49	26,30
I	Odsetki, w tym:	1,49	26,30
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	432 194,40	546 917,42
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	432 194,40	546 917,42
J	Podatek dochodowy	124 688,00	168 589,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	307 506,40	378 328,42
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	171 375,15	266 824,59
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	478 881,55	645 153,01

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

sporządzony za okres 01.01.2018 - 31.12.2018

(metoda pośrednia)

jednostka obliczeniowa: ..zł..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2018	rok poprzedni 2017
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	1 304 393,48	-2 952 937,38
I.	Zysk (strata) netto	478 881,55	645 153,01
II.	Korekty razem	825 511,93	-3 598 090,39
1.	Amortyzacja	60 503,33	-96 608,45
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-123 570,90	-134 427,46
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
5.	Zmiana stanu rezerw	19 500,04	125 970,30
6.	Zmiana stanu zapasów		
7.	Zmiana stanu należności	1 377 788,95	-89 902,19
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	170 270,79	45 897,85
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	236 948,57	-2 902 810,75
10.	Inne korekty	-915 928,85	-546 209,69
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	1 304 393,48	-2 952 937,38
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
I.	Wpływy	0,00	65 311,74
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- zbycie aktywów finansowych		
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki		
	- inne wpływy z aktywów finansowych		
4.	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	65 311,74
II.	Wydatki	0,00	65 311,74
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	60 637,74
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych		
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4.	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	4 674,00
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0,00	0,00
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	852 306,62
I.	Wpływy	1 975 472,40	1 097 230,66
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	3 400,30
2.	Kredyty i pożyczki	1 975 472,40	47 317,54
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4.	Inne wpływy finansowe	0,00	1 046 512,82
II.	Wydatki	1 975 472,40	244 924,04
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4.	Spłaty kredytów i pożyczek	1 975 472,40	47 317,54
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	72 514,14
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8.	Odsetki	0,00	26,30
9.	Inne wydatki finansowe	0,00	125 066,06
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	0,00	852 306,62
D.	Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	1 304 393,48	-2 100 630,76
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	1 304 393,48	2 100 630,76
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	3 034 776,53	5 135 407,29
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym:	4 339 170,01	3 034 776,53
	- o ograniczonej możliwości dysponowania		

ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM

sporządzone za okres 01.01.2018 - 31.12.2018

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2018	rok poprzedni 2017
I.	Fundusz własny na początek okresu (BO)	48 342 887,89	48 835 432,53
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
I.a.	Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach	48 342 887,89	48 835 432,53
1.	Fundusz podstawowy na początek okresu	33 206 808,07	34 382 205,53
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	404 245,95	405 746,10
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	3 400,30
	- wpłaty przyjętych członków	0,00	3 400,30
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 654,35	4 900,45
	- przeksięgowanie na zaległości (opłaty eksploatacyjne)	0,00	1 318,20
	- rezygnacja z członkostwa (przeniesienie do wypłaty)	1 654,35	3 582,25
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	402 591,60	404 245,95
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	1 067 529,11	777 795,18
	a) zwiększenie (z tytułu)	275 458,01	332 528,26
	- spłata kredytu mieszkaniowego	1 333,47	11 369,08
	- wpłata na odrębną własność	25 968,80	230,31
	- wniesienie wkładu na mieszkanie lokatorskie, waloryzacja, aktualizacja wkładów	248 155,74	320 928,87
	b) zmniejszenie (z tytułu)	525 526,76	42 794,33
	- przeniesienie wkładów po eksmisji z mieszkań lokatorskich	249 593,15	0,00
	- wyniesienie lokali lokatorskich na odrębną własność	238 402,23	23 867,54
	- aktualizacja wkładów	37 531,38	18 926,79
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	817 460,36	1 067 529,11
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	31 735 033,01	33 198 664,25
	a) zwiększenie (z tytułu)	355 247,81	280 464,25
	- waloryzacja, aktualizacja wkładów	105 647,81	154 214,25
	- przetargi	249 600,00	126 250,00
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 419 595,22	1 744 095,49
	- zwrot środków na fundusz wolnych środków obrotowych, przeniesienie udziałów w wymiennikowni na fundusz zasobowy	0,00	141 924,13
	- wyniesienie lokali własnościowych na odrębną własność	231 625,15	185 082,92
	- waloryzacja, aktualizacja wkładów	1 187 970,07	1 417 088,44
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	30 670 685,60	31 735 033,01
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	31 890 737,56	33 206 808,07
2.	Fundusz zasobowy na początek okresu	14 111 943,71	13 566 001,93
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	473 221,65	545 941,78
	a) zwiększenie (z tytułu)	686 450,52	721 994,56
	- wpłaty wpisowego, udziały w wymiennikowni	0,00	16 774,13
	- zwrot umorzenia prawa wieczystego użytkowania gruntu (odrębna własność), infrastruktura związana z zasobami (środki trwałe)	0,00	65 728,46
	- częściowe sfinansowanie przez UNIQA monitoringu	0,00	5 000,00
	- rozwiązanie rezerwy	9 307,51	0,00
	- zasiedzenie działki - grunt	31 990,00	0,00
	- nadwyżka bilansowa netto	645 153,01	634 491,97
	b) zmniejszenie (z tytułu)	213 228,87	176 052,78
	- sfinansowanie zakupu gruntu, budowli, zwrot umorzenia do banku	57 956,10	67 613,69
	- roczne umorzenie wieczystego użytkowania gruntów i dźwigu	15 096,72	15 111,32
	- aktualizacja wkładów	96 237,31	64 406,41
	- wyksięgowanie na odrębną własność/ grunt, wieczyste użytkowanie	43 938,74	28 921,36
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	14 585 165,36	14 111 943,71

3.	Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	378 983,10	252 733,10
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny	0,00	126 250,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	1 545 005,98	1 435 282,64
	- zwrot środków po sprzedaży mieszkania	0,00	126 250,00
	- waloryzacja i aktualizacja wkładów	1 321 738,76	1 194 842,30
	- zwrot umorzenia (odrębna własność)	223 267,22	114 190,34
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 545 005,98	1 309 032,64
	- waloryzacja	353 803,55	112 540,12
	- roczne umorzenie majątku	1 191 202,43	1 196 492,52
	-		
	-		
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu	378 983,10	378 983,10
4.	Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu		
4.1.	Zmiany pozostałych funduszy rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu		
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	645 153,01	634 491,97
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu		
6.	Wynik netto	478 881,55	645 153,01
	a) zysk netto	478 881,55	645 153,01
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	Fundusz własny na koniec okresu	47 333 767,57	48 342 887,89
III.	Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	46 854 886,02	47 697 734,88

"Dodatkowe informacje i objaśnienia" sporządzane według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (ze względu na ich specyfikę) generalnie nie mają nadanej jako całości postaci ustrukturyzowanej. Tę część sprawozdania jednostka sporządza we własnym zakresie i dołącza w postaci plików PDF jako element sprawozdania finansowego klikając na przycisk umieszczony poniżej. Struktury logiczne zamieszczone na stronie BIP Ministerstwa Finansów wymagają także dołączenia opisu do informacji dodatkowej, który należy zamieścić w sposób analogiczny.

Liczba dołączonych opisów: 1	Liczba dołączonych plików: 1
------------------------------	------------------------------

Wyłącznie jeden punkt "Dodatkowych informacji i objaśnień", dotyczący rozliczenia różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto ma nadaną ustrukturyzowaną formę – druk dostępny poniżej.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	432 194,40					
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	23 685 520,26					
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00					
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00					
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00					
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	23 909 575,60					
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00					
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00					
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00					
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	656 249,74					
K.	Podatek dochodowy	124 688,00					

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Opis założeń bilansu za 2018 r.

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.