

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2018r

1. Część I

1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, zawierających 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
- wg załącznika 1

Środki trwałe były inwentaryzowane na dzień 31.12.2016r. Ustawowa inwentaryzacja przypada co 4 lata.

W 2018r zakończono budowę odcinka sieci c.o. realizowaną w ramach umowy z Urzędem Marszałkowskim (zadanie 3.3) i przyjęto na stan środków trwałych budowie o wartości 411 017,61 zł.

2) Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych
- nie występuje

3) Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10;

- nie występuje

4) Wartość gruntów użytkowanych wieczysto, po uwzględnieniu umorzenia – 337 875,41 zł

5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych używanych na podstawie najmu, dzierżawy i innych umów, w tym umów leasingu

- nie występują

6) Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przysługują;

- nie występują

7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego

- nie występują

8) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych

- nie występuje

9) Stan na początek roku obrotowego, zwiększeniach i wykorzystaniu oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym

- wg załącznika 2

10) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy wg Uchwały Walnego Zebrania

- Walne Zgromadzenie podejmuje Uchwałę w sprawie podziału zysku

11) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu i stanie końcowym
- nie występują

12) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty

a) do 1 roku

b) powyżej 1 roku do 3 lat

c) powyżej 3 lat do 5

d) powyżej 5 lat

- wg załącznika 3 i załącznika 4

13) Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń

- nie występują

14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;

Rozliczenia międzyokresowe czynne (B.IV aktywa) zawierają:

- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 193 499,18 zł

- ujemny fundusz remontowy nieruchomości (saldo Wn) w wysokości 1 402 326,76 zł

- pozostałe rozliczenia międzyokresowe zawierające koszty poniesione w 2018r ale dotyczące roku następnego min. ubezpieczenie majątku, energia elektryczna, gaz 15 435,03 zł

Rozliczenie międzyokresowe bierne (B.IV pasywa) stanowią:

- nadwyżkę z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 332 848,22 zł

- zasądzony zwrot dochodzonych roszczeń wobec dłużników w wysokości 47 815,47 zł

15) w przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową;

a. Rozliczenia międzyokresowe kosztów GZM na dzień 31.12.2018r wykazują saldo Ma 139 349,04 zł, które zostało zaprezentowane w bilansie:

- aktywa poz. B.IV.2 w kwocie 193 499,18 zł

- pasywa poz. B.IV.3 w kwocie 332 848,22 zł

b. Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2018r wykazują łączne saldo Ma 5 115 965,70 zł, które zostało zaprezentowane w bilansie:

- pasywa poz. B.II 3a w kwocie 4 787 681,70 zł – długoterminowe

- pasywa poz. B.III.3 w kwocie 328 284,00 zł - krótkoterminowe

c. Fundusz remontowy na dzień 31.12.2018r wykazuje saldo Ma w kwocie 229 396,14 zł, które zostało zaprezentowane w bilansie:

- aktywa poz. B.IV.3 w kwocie 1 402 326,76 zł

- pasywa poz. B.III.4 w kwocie 1 631 722,90 zł

Saldo funduszu remontowego zbiorczo – załącznik nr 6

Saldo funduszu remontowego na nieruchomości - załącznik nr 7

16) łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem

zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych;

- nie wystąpiły

17) W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,

b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym – wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,

c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego

- nie występują

18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:

a) 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 2187, 2243 i 2354),

b) 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2386 i 2243).

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2018r – 272,02 zł

2. Część II

1) Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynki geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług
- załącznik nr 12

2) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych

- spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym

3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

- nie występują

4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów

- nie występują

5) Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

- nie występują

6) Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty brutto)

Wynik finansowy brutto spółdzielni za 2018r wynosi 192 159,51 zł

- a. pomniejszono o dochody wolne, nie podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym (zwolnienie art. 17 ust. 1 pkt 44 uopodop) - 116 945,27 zł w tym: dochód ze sprzedaży

lokalu mieszkalnego członkowi spółdzielni w wysokości 84 764,33 zł, odsetki od czynszów zasobów mieszkaniowych w wysokości 21 165,76 zł, kara umowna od wykonawcy dot. budynku mieszkalnego 5 320,87 zł oraz sfinansowaną działalność społeczno-kulturalną z zysku za 2016r po opodatkowaniu 5 694,31 zł

b. zwiększono o:

- koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów - 17 611,98 zł
- inne zwiększenia – 8 328,81 zł

Podstawa do opodatkowania podatkiem od osób prawnych wyniosła 101 155,03 zł.

Naliczony podatek do zapłacenia - 19 219,00 zł.

Zapłacone w ciągu roku zaliczki na podatek dochodowy - 72 792,00 zł.

Nadpłata podatku dochodowego - 53 573,00 zł

W rozliczeniu podatku dochodowego CIT8 uwzględniono dotacje unijne w wysokości 2 870 097,02 zł (zwolnienie z art. 17 ust. 1 pkt 53 uopdp) oraz umorzenia kredytów starego portfela w wysokości 128 488,12 zł (zwolnienie art. 38d ust.1 uopdp)

7) Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym - koszt poniesione w roku obrotowym na budowę środków trwałych wyniósł 411 017,61 zł i dotyczył budowy odcinka sieci c.o. od wymiennikowni do budynków mieszkalnych zasobów mieszkaniowych spółdzielni w ramach projektu unijnego. Projekt został zrealizowany i rozliczony z Urzędem Marszałkowskim a środek trwały został oddany do użytku w 2018r.

8) Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym

- nie występują

9) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska

- nie występują

10) Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie

- nie występują

11) informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.

- nie dotyczą

3. Część III

Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny

- nie występują

4. Część IV

Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą bezpośrednią dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metoda 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

- spółdzielnię nie obowiązuje sprawozdanie z przepływów pieniężnych, zestawienie środków finansowych spółdzielni zawiera załącznik nr 5

5. Część V Informacje o:

1) Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki

- brak takich umów

2) Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

- brak takich umów

3) Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

- 14 osób, pracownicy umysłowi

4) Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;

- nie dotyczy spółdzielni

5) Kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów

- nie występują

6) Wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,

b) inne usługi poświadczające,

c) usługi doradztwa podatkowego,

d) pozostałe usługi.

- spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego w świetle art. 64 ust. 1 pkt. 4 ustawy o rachunkowości

6. Część VI

1) Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju

- nie dotyczy

2) Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki

- nie dotyczy

3) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, 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, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny

Żadna z powyższych sytuacji nie roku obrotowym w spółdzielni nie wystąpiła.

4) Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy
- w sprawozdaniu finansowym za 2018r występuje porównywalność danych ze sprawozdaniem za 2017r

7. Część VII

1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:

- a. nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia
- b. procentowym udziale
- c. części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych
- d. zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych
- e. części zobowiązań wspólnie zaciągniętych
- f. przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych
- g. zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia
- nie dotyczy spółdzielni

2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi
- nie dotyczy spółdzielni

3) Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej licznie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy
- nie dotyczy spółdzielni

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 jednostki sporządzającej 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
- d. rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane
- nie dotyczy spółdzielni

5) Informacje o:

- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne

- nie dotyczy spółdzielni

6) Nazwa, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową

- nie dotyczy spółdzielni

8. Część VIII

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzanego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenia:

1) jeżeli połączenie zostało rozliczone metoda 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, wartości 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. nazwę (firmę) 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

- cały punkt 8 nie dotyczy spółdzielni

9. Część IX

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 bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności

- nie występują niepewności co do możliwości kontynuowania działalności

10. Część X

Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki

Wyniki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości zawiera załącznik nr 8 i 9

Wynik z działalności gospodarczej przedstawia załącznik nr 10

Zadłużenie każdej z nieruchomości z tytułu opłat czynszowych prezentuje załącznik nr 11

W roku bieżącym na odrębną własność przekształcono 15 mieszkań, co spowodowało zmniejszenie z tego tytułu funduszy o 255 916,24 zł.

W 2018 r. zwiększono fundusz zasobowy o kwotę 47 431,72 zł z tytułu przeznaczenia przez WZ nadwyżki bilansowej na fundusz zasobowy.