

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA do Sprawozdania Finansowego za rok 2018 Spółdzielni Mieszkaniowej „RYF” w Rybniku

### Część I Informacje i objaśnienia do bilansu

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, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia :

#### 1.1. Wartości niematerialne i prawne

Wyszczególnienie	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
Programy komputerowe	10.825,42	6.114,52	4710,90

Wartość początkowa wartości niematerialnych i prawnych

Wartości niematerialne i prawne	
Stan na 01.01.2018r.	4.817,52
Zwiększenie	6007,90
Zmniejszenie	
Stan na 31.12.2018r.	10.825,42

Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych

Stan na 01.01.2018r.	4,817,52
Zwiększenie	1.297,00
Zmniejszenie	
Stan na 31.12.2018r.	6.114,52

#### 1.2. Rzeczowe aktywa trwałe

##### 1.2.1. Środki trwałe

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inż.	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość początkowa środków trwałych						
Stan na 01.01.2018r.	2.102.362,86	5.057.335,45	227.517,45	0,00	28.704,70	7.415.720,46
Przychód					2.013,98	2013,98
Rozchód						
Stan na 31.12.2018 r.	2.102.362,86	5.057.335,45	227.517,45	0,00	30.219,68	7.417.734,44
Umorzenie środków trwałych						
Stan na 01.01.2018r.	0,00	2.801.179,78	226.660,47		28.704,70	3.056.344,95
Zwiększenia		68.747,16	856,98		2.013,98	71.618,12
Zmniejszenia						
Stan na 31.12.2018 r.	0,00	2.869.926,94	227.517,45		30.219,68	3.127.963,07

Odpis z tyt. trwałej utraty wartości						
Wartość netto środków trwałych	2.102.362,86	2.187.408,51	0,00	0,00	0,00	4.289.771,37
Stan na 01.01.2018r.	2.102.362,86	2.256.155,67	856,98	0,00	0,00	4.359375,51
Stan na 31.12.2018r.	2.102.362,86	2.187.408,51	0,00	0,00	0,00	4.289.771,37

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inż.	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Przychody środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00	2.013,98	2.013,98
Z zakupów i budowy	-	-	-	-	2.013,98	2.013,98
Inne	-	-	-	-	-	-
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00	2.013,98	2.013,98
Rozchody środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sprzedaż						
Inne (w tym wyodrębnienia)						
Razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

### 1.2.2. Środki trwałe w budowie

Spółdzielnia nie prowadzi inwestycji.

### 1.3. Należności długoterminowe

Spółdzielnia nie posiada należności długoterminowych

### 1.4. Inwestycje długoterminowe

1. Spółdzielnia nie posiada udziałów w obcych podmiotach:

	Wartość brutto	Odpis	Wartość netto
Udziały	0,00	0,00	0,00

Odpisy	Stan na 01.01.2018	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2018
Odpisy aktualizujące udziały	0,00	0,00	0,00	0,00

2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych –nie wystąpiły.
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 wystąpiły.



4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystość :

Wartość netto gruntów na dzień 31.12.2018 r. wynosi 2.102.362,86 zł, w tym:

- wartość gruntów użytkowanych wieczystość wynosi 2.102.362,86 złotych
- wartość gruntów własnych wynosi 0,00 złotych

Powierzchnia gruntów na dzień 31.12.2018 r. wynosi 25.173 m<sup>2</sup>, w tym

- powierzchnia gruntów użytkowanych wieczystość wynosi 25.173 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia gruntów własnych wynosi 0,00 m<sup>2</sup>

5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu – nie wystąpiły.

6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają – Spółdzielnia nie posiada papierów wartościowych.

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

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2018 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia		Stan na 31.12.2018 r.
			Wykorzystanie	Rozwiązanie	
Należności czynszowe	7.922,61	0,00		7.922,61	0,00
Należności zasądzone					
Pozostałe należności					
Razem	7.922,61	0,00		7.922,61	0,00

8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego nie dotyczy, zmiany w funduszach Spółdzielni zaprezentowano w punkcie 9.

9. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych

FUNDUSZE	Stan na 01.01.2018	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2018
Fundusz udziałowy	15.820,00		1360,00	14 460,00
Fundusz wkładów mieszkaniowych	449.958,67			449.958,67
Fundusz wkładów budowlanych	2.190.846,24		67.130,76	2.123.715,48
Fundusz kaucji mieszkaniowych				
Fundusz zasobowy	2.780.176,97		1.616,40	2.778.560,57
Fundusz zasobów mieszkalnych				
Zysk/strata netto	57.240,09	99.643,02	57.240,09	99.643,02

10. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
1. Nierozliczony wynik lat ubiegłych (w tym skutki korekty błędu lub poniesienia straty na sprzedaży bądź umorzeniu udziałów/akcji własnych) (+/-)	0,00
2. Zysk netto za rok obrotowy	99.643,02
3. Razem zysk do podziału	99.643,02
4. Proponowany podział zysku	
– na GZM	30.000,00
– na zwiększenie funduszu zasobowego	
– zwiększenie funduszu remontowego - FR infrastruktura	69.643,02
– pożytki z nieruchomości - na fundusz remontowy nieruchomości	
– wypłata nagród, premii	
– zasilenie funduszy specjalnych	
5. Niepodzielony zysk	0,00

11. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2018	Zwiększenia	Zmniejszenia		Stan na 31.12.2018
			Wykorzystanie	Rozwiązanie	
Rezerwy na pewne lub prawdopodobne straty z operacji w toku	0,00				0,00
Rezerwy na podatek dochodowy	0,00				0,00
Rezerwy na świadczenia pracownicze	0,00				0,00
Razem	0,00				0,00

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 do 5 lat,
- d) powyżej 5 lat

**Załącznik nr 1**



13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń -nie wystąpiły.

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 :

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego
				(2 + 3 - 4)
1	2	3	4	5
1. Czynne rozliczenia międzyokresowe				
kosztów, w tym:				
– długoterminowe	271.458,83	0,00	57 276,38	214 182,45
fundusz remontowy- wartość wyliczona odpowiadająca wysokości zobowiązania kredytowego pow.12 m-cy z tyt. zaciągniętego kredytu na termomodernizację	271.458,83	0,00	57 276,38	214 182,45
– krótkoterminowe w tym:	236.441.44	385.292,81	360.741,07	260.993,18
remonty w czasie - wodomierze	0,00	23.472,00	0,00	23.472,00
prenumerata	600,00	0,00	600,00	0,00
ubezpieczenie majątku	6.408.31	11.946,00	11.537,86	6.816,45
koszt lustracji		6150,00	2050,00	4100,00
koszty przeglądów 5 letnich	6.979,46	0,00	3.489,73	3.489,73
koszt telefonu rozliczany w czasie	4.400,00	0,00	2.640,00	1.760,00
ujemny wynik GZM	5.403,17	3.640,17	2.005,56	7.037,78
fundusz remontowy należności nieruchomości względem funduszu bez wartości zobowiązania kredytowego pow. 12 miesięcy.	212.650,50	340 084,64	338.417,92	214.317,22
2. Czynne rozliczenia międzyokresowe				
przychodów, w tym:				
– długoterminowe				
– krótkoterminowe				
Razem czynne rozliczenia				
długoterminowe				
krótkoterminowe				

Rozliczenia międzyokresowe bierne:

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec roku obrotowego (2 + 3 - 4)
1	2	3	4	5
Umorzenie pożyczek WFOŚiGW	0,00	0,00	0,00	0,00
dotacje PUP	0,00	0,00	0,00	0,00
przychody przyszłych okresów -	0,00	0,00	0,00	0,00
pozostałe rozliczenia GZM z lat poprzednich	0,00	0,00	0,00	0,00
Dodatni wynik GZM	5604,74	12.994,44	6.848,61	11.750,57
<b>Razem</b>	<b>5604,74</b>	<b>12.994,44</b>	<b>6.848,61</b>	<b>11.750,57</b>

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

Aktywa

Wyszczególnienie	Numer konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
1	2	3	4	5
Rozliczenie funduszu remontowego	856	428.499,67	A.V.2	214.182,45
			B.IV	214.317,22
<b>Razem</b>		<b>428.499,67</b>		<b>428.499,67</b>

Pasywa

Wyszczególnienie	Numer konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
1	2	3	4	5
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu pożyczek	138	231.432,09	B.II.3 lit. a)	214.182,45
			B.III.3 lit. a)	17.249,64
<b>Razem</b>		<b>231.432,09</b>		<b>231.432,09</b>

16. Łączna kwota 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 dotyczy.

17. Spółdzielnia nie dokonuje wyceny aktywów według wartości godziwej.

## Część II Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynków geograficznych) 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:

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj	
	za poprzedni rok obrotowy	za bieżący rok obrotowy
1	2	3
przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	1.692.600,89	1.718.500,10
przychody z wynajmu lokali użytkowych	104.480,98	115.650,47
<b>Razem</b>	<b>1.797.081,87</b>	<b>1.834.150,57</b>

2. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego II, w którym przedstawiono układ rodzajowy kosztów.

W zaprezentowanym rachunku zysków i strat dokonano przekształcenia prezentowanych danych roku 2017 do roku 2018.

W roku 2017 w pozycji "Podatki i opłaty" został uwzględniony wartościowo cały podatek VAT naliczony od zakupów materiałów i energii oraz usług obcych w kwocie 145.994,66 zł. Ze względu na porównywalność danych lat poprzednich, oraz ograniczenia starego programu FK nie został rozbity na pozycje kosztowe, które go rzeczywiście generowały tj. zużycie materiałów i energii oraz usługi.

Obecnie nowy program FK prawidłowo odnosi podatek VAT do kosztu go tworzącego.

Dla porównywalności danych roku 2018 do 2017, dokonano statystycznego (wg proporcji) podziału kosztu VAT roku 2017 w kwocie 145.994,66 zł poprzez :

1. odjęcie z poz. "Podatki i opłaty" kwoty -145.994,66 zł
2. dodanie w poz. "Zużycie materiałów i energii" kwoty +108.985,01 zł
- 3 dodanie w poz. "Usługi obce" kwoty +37.009,65 zł

-----  
Wynik na operacji przekształcenia -kwota 0,00 zł

Uzupełniono również informację o wysokości składki emerytalnej w poz. B.VI rachunku zysków i strat, która nie została wykazana w roku 2017.



Koszty rodzajowe działalności operacyjnej	Wg rachunku zysków i strat na 31.12.2018 r.	Przekształcenie roku 2017 prezentowane w rachunku zysków i strat na 31.12.2018 r.	Wg. rachunku zysku i strat na 31.12.2017
Amortyzacja	3.060,96	8.379,53	8.379,53
Zużycie materiałów i energii	688.699,63	698.316,10	589.331,09
Usługi obce	232.882,86	237.748,51	200.738,86
Podatki i opłaty	187.579,77	157.236,69	303.231,35
Wynagrodzenia	266.587,03	251.109,48	251.109,48
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia.	62.024,46	68.040,41	68.040,41
w tym: emerytalne	24.764,77	24.770,31	-----
Pozostałe koszty rodzajowe	345.503,63	351.008,58	351.008,58
<b>Razem koszty</b>	<b>1.786.338,34</b>	<b>1.771.839,30</b>	<b>1.771.839,30</b>

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe. Nie dokonano odpisów aktualizujących wartość aktywów rzeczowych.

Przyczyna dokonania odpisu aktualizującego wartość aktywów rzeczowych	Kwota
1	2
Zmiana technologii produkcji	
Przeznaczenie do likwidacji w związku z nieopłacalnością dalszego wykorzystywania lub remontowania	
Wycofanie z użytkowania na skutek zaniechania produkcji	
Inne przyczyny	
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – nie wystąpiły.
5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie wystąpiły
6. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto :

Załącznik nr 2

7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym- nie wystąpiły.

Wyszczególnienie	Koszty wytworzenia ogółem	W tym koszty finansowania	
		Odsetki	różnice kursowe
1	2	3	4
Środki trwale oddane do użytkowania w roku obrotowym	0,00	0,00	0,00
Środki trwale w budowie	0,00	0,00	0,00

8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym – nie wystąpiły.
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 wystąpiły.

Wyszczególnienie	Nakłady poniesione w roku obrotowym (bieżącym)	Nakłady planowane na rok następny
1	2	3
1. Wartości niematerialne i prawne	6007,90	0,00
2. Środki trwale przyjęte do użytkowania, w tym:	2013,98	0,00
– na ochronę środowiska		
3. Środki trwale w budowie, w tym:	0,00	0,00
– na ochronę środowiska		
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania	0,00	0,00

10. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie. Uzyskano premię teromodernizacyjną, którą odniesiono na dobro Funduszu remontowego.

Wyszczególnienie	Poprzedni rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy
1	2	3
1. Przychody	0,00	0,00
– o nadzwyczajnej wartości, w tym:		



– które wystąpiły incydentalnie, w tym: prawnia termomodernizacyjna	0,00	40 026,74
sprzedaż białych certyfikatów		
2. Koszty	0,00	0,00
– o nadzwyczajnej wartości, w tym:		
– które wystąpiły incydentalnie, w tym:		

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 – Spółdzielnia nie prowadzi prac badawczo-rozwojowych.

### **Część III Informacje i objaśnienia dotyczące pozycji walutowych**

Sprawozdanie finansowe nie zawiera pozycji wyrażonych w walutach obcych.

### **Część IV Informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych**

Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych.

### **Część V Umowy i istotne transakcje zawarte przez jednostkę oraz niektóre zagadnienia osobowe**

1. Informacje o 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 - w sprawozdaniu finansowym uwzględniono wszystkie umowy mające wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy roku 2018..
2. Informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki – nie występują.
3. Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w etatach
1	2
Pracownicy umysłowi	3,54



Pracownicy na stanowiskach roboczych	1,00
Razem	4,54

4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, 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.
5. Informacje o 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 wystąpiły.
6. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:
  - a) nieobowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego 0,00–zł
  - b) inne usługi poświadczające 0,00 zł
  - c) usługi doradztwa podatkowego 0,00 zł,
  - d) pozostałe usługi 0,00 zł

## **Część VI Błędy lat ubiegłych, zdarzenia po dniu bilansowym oraz zmiany polityki rachunkowości**

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 – w roku 2018 i do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego nie wystąpiły istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych podlegające ujęciu w sprawozdaniu finansowym.
2. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki - w sprawozdaniu finansowym za rok 2018 uwzględniono wszystkie zdarzenia jakie nastąpiły po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego.  
W roku 2019 Spółdzielnia Mieszkaniowa zaciągnęła w PKO BP S.A kredyt inwestorski z premią termomodernizacyjną w wysokości 1.658.500,00 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów termomodernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Reymonta 63 A,B,C,D. Kredyt został udzielony do dnia 25.10.2033 r. Bank Gospodarstwa Krajowego przyznał na realizowane przedsięwzięcie premię termomodernizacyjną w wysokości 167.058,12 zł. Premię w momencie otrzymania zalicza się na spłatę zaciągniętego kredytu.
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 – nie dokonywano zmian zasad polityki rachunkowości.

4. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy – bilans zamknięcia roku 2017 jest zgodny z bilansem otwarcia roku 2018– nie wystąpiły zmiany wymagające przekształcenia bilansu otwarcia roku 2018.

## Część VII Transakcje z jednostkami powiązanymi i zagadnienia dotyczące konsolidacji

Spółdzielnia nie jest powiązana z innymi podmiotami gospodarczymi.

## Część VIII Połączenie spółek, w przypadku sporządzania sprawozdania finansowego za okres, w którym to połączenie nastąpiło

Spółdzielnia nie jest spółką prawa handlowego, nie wystąpiło połączenie jednostek.

## Część IX Kontynuacja działalności

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane żadne okoliczności mogące mieć wpływ na zagrożenie kontynuacji działalności Spółdzielni w kolejnym roku w zmniejszonym istotnie zakresie.

## Część X Pozostałe informacje i objaśnienia

Spółdzielnia dla zobrazowania sytuacji finansowej i majątkowej na dzień 31.12.2018 r. prezentuje:

1. wybrane wskaźniki finansowe

wyszczególnienie	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy	
			2018	2017
<b>Wstępna analiza bilansu</b>	wskaźnik bezpieczny	miernik	2018	2017
Złota reguła bilansowania (fundusz własny + rez. i zob. długoterminowe) x 100 aktywa trwałe	100-150	procent	133,36	118,64
Złota reguła bilansowania II kapitały obce krótkoterminowe x 100 aktywa obrotowe	40-80	procent	21,22	22,20
Złota reguła finansowania fundusz własny x 100 kapitał obcy	powyżej 100	procent	983,68	923,08
Wartość bilansowa jednostki aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	5466,3	5494,0
<b>Wskaźniki rentowności</b>	wskaźnik bezpieczny	miernik	2017	2016
Rentowność majątku (ROA)	5-8	procent		



<u>wynik finansowy netto x 100</u> aktywa ogółem			1,66	0,94
Rentowność netto <u>wynik finansowy netto x 100</u> przychody ogółem	3-8	procent	5,22	3,15
Rentowność kapitału własnego (ROE) <u>wynik finansowy netto x 100</u> fundusz własny x 100	15-25	procent	1,86	1,04
<b>Wskaźniki płynności finansowej</b>	<b>wskaźnik bezpieczny</b>	<b>miernik</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia <u>aktywa obrotowe - należności z tyt.dostaw i usług powyżej 12 mc</u> zobowiązania krótkoterm. - zobow.krótkoterm.powyżej 12 mc	1,2 - 2,0	krotność	6,84	4,50
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia <u>aktywa obrot. - zapasy - kr.term.RMK czynne - należ.z tyt.dost.i usl.pow.12 mc</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	1,0	krotność	3,88	3,77
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	0,1-0,2	krotność	3,45	3,09
<b>Wskaźniki rotacji (obrotowość)</b>	<b>wskaźnik bezpieczny</b>	<b>miernik</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Szybkość obrotu zapasów (w dniach) <u>średni stan zapasów x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów,towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	-	-
Spływ należności (w dniach) <u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów,towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	34	23
Splata zobowiązań (w dniach) <u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów,towarów i materiałów	wskaźnik malejący	w dniach	33	33

## 2. pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	Kwota
1	2
wynik ze sprzedaży lokali mieszkalnych	0,00
przychody ze sprzedaży białych certyfikatów	0,00
rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	7.922,61
zarachowanie opłat sądowych LM	17.355,32
pozostałe przychody operacyjne	23,75
<b>Razem</b>	<b>25.301,68</b>

## 3. pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	Kwota
1	2
Koszty spraw sądowych LM	8.401,07
odpisy aktualizujące aktywa	0,00
rezerwa na świadczenia pracownicze	0,00



pozostałe koszty operacyjne	24,15
pozostałe koszty wg struktury przychodu	4.854,27
<b>Razem</b>	<b>13.279,49</b>

#### 4. przychody finansowe

Przychody finansowe	Kwota
1	2
odsetki od opłat czynszowych	40.105,90
odsetki bankowe	8.116,26
rozwiązanie odpisów aktualizujących udziały	0,00
Pozostałe	13,00
<b>Razem</b>	<b>48.235,16</b>

#### 5. koszty finansowe

Koszty finansowe	Kwota
1	2
Pozostałe koszty	3,74
Odsetki budżetowe	621,42
Pozostałe koszty wg struktury przychodu	9.254,18
<b>Razem</b>	<b>9.879,34</b>

Pozostałe informacje :

Wynik na eksploatacji zasobów mieszkaniowych - **Załącznik nr 3**

Fundusz remontowy – **Załącznik nr 4**

Przedstawione powyżej informacje i objaśnienia zostały przygotowane na podstawie ksiąg rachunkowych. Przedstawiają rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Spółdzielni Mieszkaniowej RYF na dzień 31.12.2018 r. Informacje te i objaśnienia nie powodują zniekształcenia sprawozdania finansowego w myśl ustawy o rachunkowości.

**GLÓWNA KSIĘGOWA**

Spółdzielni Mieszkaniowej

"RYF"

*mgr Wiesława Frysztacka*

25.04.2019

Data i podpis sporządzającego

VICE PREZES ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
"RYF"  
*mgr inż. Tomasz Dzionek*

PREZES ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
"RYF"  
*mgr inż. Małgorzata Kiwior*

.....  
Data i podpisy Członków Zarządu