

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01.01.2019 data do 31.12.2019

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 (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

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

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Stosowane metody wyceny:

Aktywa trwałe i WNiP

1. Wartość początkową środków trwałych: budynków, budowli, obiektów inżynierii lądowej i wodnej i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia. Wartość gruntów w prawie własności i użytkowaniu wieczystym w udziale przypadającym Spółdzielni określono na podstawie zaświadczeń o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności oraz na podstawie decyzji o aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, dokonanej na podstawie oszacowania wartości rynkowej gruntów w operatach szacunkowych.

2. Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych finansowane funduszami nie są amortyzowane – umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Amortyzacja pozostałych środków trwałych i WNiP obliczona została zgodnie z przewidywanym okresem ekonomicznej użyteczności, przy czym:

- a) środki trwałe o wartości jednostkowej do 3 500 zł odpisywane były jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,
- b) pozostałe środki trwałe nie stanowiące zasobów mieszkaniowych amortyzowane są metodą liniową, za pomocą stawek wg przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,
- c) wartości niematerialne i prawne – programy i licencje amortyzuje się zgodnie z ustawą przez okres 2 lat, jednakże o wartości początkowej do 3500 zł odpisywane były jednorazowo w miesiącu ich zakupu.

4. W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących środków trwałych, gdyż nie wystąpiły zdarzenia powodujące utratę ich wartości.

5. Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe. Inwestycje długoterminowe wyceniane są według cen nabycia pomniejszone o odpisy spowodowane trwałą utratą ich wartości lub powiększone o odpisy spowodowane ich wzrostem do wartości godziwej (rynkowej).

6. Nieruchomości inwestycyjne niestanowiące zasobów mieszkaniowych wycenia się wg zasad stosowanych do środków trwałych.

7. Długoterminowe aktywa finansowe wycenia się zgodnie z ustawą o rachunkowości

Aktywa obrotowe

1. Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

a) zapasy :

- materiały - w cenach nabycia nie wyższych od cen sprzedaży netto,

Odpisy aktualizujące materiały dokonywane są w związku z trwałą utratą ich wartości.

b) należności, roszczenia i zobowiązania

- wykazywane są w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,

- zobowiązania, w kwocie wymaganej zapłaty,

Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

c) środki pieniężne

Krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,

Zagraniczne środki pieniężne w Spółdzielni nie występują.

d) kredyty i pożyczki. Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymaganej spłaty.

e) fundusze własne. Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się w księgach rachunkowych wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu spółdzielni.

f) rezerwy na zobowiązania. Wycenia się je w wiarygodnie oszacowanej wysokości. Nie wystąpiły w Spółdzielni.

g) fundusze specjalne. Wycenia się w wartości nominalnej. W Spółdzielni funduszem specjalnym jest Fundusz remontowy.

h) rozliczenia międzyokresowe. Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne wycenia się w wartości nominalnej.

Ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału, współmierności, ostrożności, istotności, ciągłości i realizacji. Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się: wynik działalności operacyjnej, wynik na operacjach finansowych, obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i płatności z nim zrównanych na podstawie odrębnych przepisów oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Wynik finansowy Spółdzielni ustala odrębnie dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi GZM oraz pozostałej działalności. Ewidencja i rozliczenie przychodów i kosztów prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

Podatek dochodowy od osób prawnych stanowi bieżący podatek wynikający z zeznania.

Wynik finansowy spółdzielni mieszkaniowych składa się z dwóch części:

- wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów (opłat) nad kosztami lub kosztów nad przychodami (opłatami) z roku poprzedzającego jest prezentowany w rozliczeniach międzyokresowych tak po stronie Aktywów jak i Pasywów.

- wyniku z własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (straty).

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie sporządzone zostało w zł i gr, z pełną szczegółowością rzeczową określoną w zał. nr 1 do Uor i zawiera dane porównawcze wg art. 46, 47 i 48 Uor;

Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej wariant II. Nie sporządza się zestawienia zmian w kapitale własnym i rachunku przepływów pieniężnych; Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej.

Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio. Dowody księgowe i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

-bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 r.

rachunek zysków i strat - wersja porównawcza za okres 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

-informację dodatkową obejmującą : wprowadzenie do sprawozdania finansowego wraz z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami.

Pozostałe (opcjonalnie)

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

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"RYF"**

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2019

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	6 661 983,19	4 508 664,72	A	Fundusze własne	5 774 267,74	5 466 337,74
I	Wartości niematerialne i prawne	4 151,25	4 710,90	I	Fundusz podstawowy	2 521 003,39	2 588 134,15
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	14 460,00	14 460,00
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	449 958,67	449 958,67
3	Inne wartości niematerialne i prawne	4 151,25	4 710,90	3	Fundusz wkładów budowlanych	2 056 584,72	2 123 715,48
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	3 189 378,70	2 778 560,57
II	Rzeczowe aktywa trwałe	4 633 458,74	4 289 771,37	III	Fundusz z aktualizacji wyceny		
1	Środki trwałe	4 633 458,74	4 289 771,37	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 514 797,39	2 102 362,86	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 118 661,35	2 187 408,51	VI	Zysk (strata) netto	63 885,65	99 643,02
c)	urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 519 974,66	545 673,74
2	Środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	Należności długoterminowe	436 917,92	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek	436 917,92	0,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00		– długoterminowe		
1	Nieruchomości				– krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			II	Zobowiązania długoterminowe	2 024 373,20	214 182,45
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	2 024 373,20	214 182,45
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki	1 587 455,28	214 182,45
	– udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe	436 917,92	0,00

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne		
	– inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	482 918,27	319 740,72
	– 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	1 587 455,28	214 182,45		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 587 455,28	214 182,45	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	433 041,89	261 061,22
B	Aktywa obrotowe	1 632 259,21	1 503 346,76	a)	kredyty i pożyczki	98 319,72	17 249,64
I	Zapasy	6 658,07	74,90	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały	213,42	74,90	c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	103 576,18	124 552,46
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	103 576,18	124 552,46
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi	6 444,65	0,00	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	144 252,40	137 888,46	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	15 728,03	14 846,06
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy			i)	inne	118 375,72	12 557,81
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	97 042,24	91 855,25
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	97 042,24	91 855,25
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	49 876,38	58 679,50
b)	inne				– fundusz remontowy	49 876,38	58 679,50
3	Należności od pozostałych jednostek	144 252,40	137 888,46	IV	Rozliczenia międzyokresowe	12 683,19	11 750,57
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	4 882,03	3 189,63	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	4 882,03	3 189,63	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00		– długoterminowe	0,00	0,00

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 035,97	4 915,50		– krótkoterminowe		
c)	inne	7 863,76	0,00	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	12 683,19	11 750,57
d)	dochodzone na drodze sądowej						
e)	należności od osób uprawnionych:	127 470,64	129 783,33				
	– lokale mieszkalne	127 470,64	129 783,33				
	– lokale użytkowe						
III	Inwestycje krótkoterminowe	943 069,86	1 104 390,22				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	943 069,86	1 104 390,22				
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	943 069,86	1 104 390,22				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	119 522,06	281 754,55				
	– inne środki pieniężne	0,00	6 600,00				
	– inne aktywa pieniężne	823 547,80	816 035,67				
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	538 278,88	260 993,18				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 185,16	39 638,18				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	9 891,36	7 037,78				
	Rozliczenie Funduszu Remontowego -saldo WN	518 202,36	214 317,22				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	8 294 242,40	6 012 011,48		PASYWA razem (suma poz. A i B)	8 294 242,40	6 012 011,48

**SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA "RYF"**

(dane jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres **01.01.2019 - 31.12.2019**
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: **zł**

Wiersz	Wyszczególnienie	rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	2 149 685,69	1 834 150,57
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	2 149 685,69	1 834 150,57
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	2 007 822,43	1 718 500,10
	b) z działalności własnej	141 863,26	115 650,47
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	2 112 554,99	1 786 338,34
I	Amortyzacja	1 409,57	4 167,96
II	Zużycie materiałów i energii	742 507,55	688 699,63
III	Usługi obce	231 222,36	232 882,86
IV	Podatki i opłaty, w tym:	126 887,58	187 579,77
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	291 550,22	266 587,03
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	63 428,53	62 024,46
	– emerytalne	26 228,63	24 764,77
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	655 549,18	344 396,63
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	2 112 554,99	1 786 338,34
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 039 743,39	1 728 988,88
	b) z działalności własnej	72 811,60	57 349,46
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	37 130,70	47 812,23
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-31 920,96	-10 488,78
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	69 051,66	58 301,01
D	Pozostałe przychody operacyjne	4 895,11	25 301,68
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	7 922,61
IV	Inne przychody operacyjne	4 895,11	17 379,07
E	Pozostałe koszty operacyjne	12 137,51	13 279,49
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	12 137,51	13 279,49
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	29 888,30	59 834,42
G	Przychody finansowe	9 258,00	48 235,16
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:	9 258,00	48 235,16
	– 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	845,61	9 879,34
I	Odsetki, w tym:		
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne	845,61	9 879,34

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	38 300,69	98 190,24
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)	38 300,69	98 190,24
J	Podatek dochodowy	6 336,00	9 036,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	31 964,69	89 154,24
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	31 920,96	10 488,78
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	63 885,65	99 643,02

"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 jako element sprawozdania finansowego klikając na przycisk umieszczony poniżej. Informacja dodatkowa może być sporządzona w formacie pdf, csv, jpg, png, doc, docx, xls, xlsx, odt, ods, txt lub rtf. 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. Przy czym, druk ten wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane.

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

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	70 221,65					
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00					
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	2 571,86					
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	2 716,50					
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	70 399,30					
K.	Podatek dochodowy	6 336,00					

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „RYF”

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2019

1. Dane identyfikacyjne jednostki

Nazwa i siedziba spółki	Nazwa : Spółdzielnia Mieszkaniowa „RYF” Adres : Rybnik ul. B. Chrobrego 39
Urząd Skarbowy	Urząd Skarbowy w Rybniku
Identyfikacja podatkowa	NIP: 642-22-34-574 decyzja US w Rybniku z dnia 18.06.1997r.
Identyfikacja Regon:	273480043 nadany w dniu 09.05.1997 przez Urząd Statystyczny w Katowicach

Informacja o obowiązku corocznego badania przez biegłego

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowemu badaniu rocznego sprawozdania finansowego przez biegłych rewidentów.

Rejestracja jednostki i forma prawna

Wpis w Sądzie Rejonowym w Gliwicach X Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000155013

Przedmiot działalności Spółdzielni: wg PKD

- 6820Z - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi
- 6832Z - zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- 6810Z - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 6831Z - pośrednictwo w obrocie nieruchomościami

2. Czas trwania działalności

Spółdzielnia powstała w 1997 r.

Czas trwania działalności jest nieograniczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres 01 stycznia 2019r. – 31 grudnia 2019r.

4. Informacja o łącznym sprawozdaniu finansowym

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych – w skład Spółdzielni nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne.

5. Informacja o trwaniu działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w niezmnieszonej istotnie zakresie przez okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego. Nie istnieją, znane jednostce, okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności w następnym roku.

6. Informacja o połączeniu spółek i zastosowanej metodzie rozliczenia połączenia

Nie dotyczy Spółdzielni.

7. Zasady polityki rachunkowości

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z zasadami (polityką) rachunkowości zatwierdzonymi przez Zarząd Spółdzielni.

W roku obrotowym dokonano aktualizacji zapisów przyjętych zasad Polityki Rachunkowości polegających na dostosowaniu zapisów do zmian ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2016r., poz. 1047).

7.1. Metody wyceny:

Środki trwałe i WNiP

1. Wartość początkową środków trwałych: budynków, budowli, obiektów inżynierii lądowej i wodnej i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia. Wartość gruntów w prawie własności i użytkowaniu wieczystym w udziale przypadającym Spółdzielni określono na podstawie zaświadczeń o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności oraz na podstawie decyzji o aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, dokonanej na podstawie oszacowania wartości rynkowej gruntów w operatach szacunkowych.
2. Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych oraz lokale użytkowe finansowane funduszami wkładów: udziałowymi i funduszem zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane – umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Amortyzacja pozostałych środków trwałych i WNiP obliczona została zgodnie z przewidywanym okresem ekonomicznej użyteczności, przy czym:
 - a) środki trwałe o wartości jednostkowej do 3 500 zł odpisywane były jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,

- b) pozostałe środki trwałe nie stanowiące zasobów mieszkaniowych amortyzowane są metodą liniową, za pomocą stawek wg przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,
 - c) wartości niematerialne i prawne – programy i licencje amortyzuje się zgodnie z ustawą przez okres 2 lat ,jednakże o wartości początkowej do 3500 zł odpisywane były jednorazowo w miesiącu ich zakupu.
4. W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących środków trwałych, gdyż nie wystąpiły zdarzenia powodujące utratę ich wartości.

Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe

Inwestycje długoterminowe wyceniane są według cen nabycia pomniejszone o odpisy spowodowane trwałą utratą ich wartości lub powiększone o odpisy spowodowane ich wzrostem do wartości godziwej (rynkowej).

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne niestanowiące zasobów mieszkaniowych wycenia się wg zasad stosowanych do środków trwałych.

Długoterminowe aktywa finansowe

Wycena należności długoterminowych dokonywana jest zgodnie z ustawą o rachunkowości/ Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Długoterminowe aktywa finansowe w Spółdzielni nie występują.

Aktywa obrotowe

1. Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

a) zapasy :

- materiały - w cenach nabycia nie wyższych od cen sprzedaży netto,

Odpisy aktualizujące materiały dokonywane są w związku z trwałą utratą ich wartości.

b) należności, roszczenia i zobowiązania

- wykazywane są w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,
- zobowiązania, w kwocie wymaganej zapłaty,

Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty. W roku 2017 Spółdzielnia nie tworzyła odpisu.

c) środki pieniężne

Krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,
Zagraniczne środki pieniężne w Spółdzielni nie występują.

Kredyty i pożyczki

Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w księgach rachunkowych w kwocie wymaganej spłaty.

Fundusze własne

Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się w księgach rachunkowych wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu spółdzielni.

Rezerwy na zobowiązania

Wycenia się je w wiarygodnie oszacowanej wysokości. Nie wystąpiły w Spółdzielni.

Fundusze specjalne

Wycenia się w wartości nominalnej. W Spółdzielni funduszem specjalnym jest Fundusz remontowy.

Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne wycenia się w wartości nominalnej

Wynik finansowy

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału współmierności, ostrożności i realizacji.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik na operacjach finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i płatności z nim zrównanych na podstawie odrębnych przepisów oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Wynik finansowy ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę/niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Wyłączenie z RZiS nadwyżki bądź niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości następuje zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni wg wariantu II RZiS.

Wynik brutto stanowi rezultat własnej działalności gospodarczej. Wynik ten po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi zysk (strata) netto, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata).

7.2. Omówienie pozostałych zagadnień związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego:

1. Bilans sporządzony został w zł i gr, pełną szczegółowością rzeczową określoną w zał. nr 1 do Uor.
2. Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej w wersji II.
3. Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej;
4. Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym;
5. Dowody księgowe i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.

Miejsce i data sporządzenia:

Rybnik dnia 25.03.2020 r.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA do Sprawozdania Finansowego za rok 2019 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	11.675,34	7. 524,09	4.151,25

Wartość początkowa wartości niematerialnych i prawnych

Wartości niematerialne i prawne	
Stan na 01.01.2019r.	10.825,42
Zwiększenie	4.618,65
Zmniejszenie	3.768,73
Stan na 31.12.2019r.	11.675,34

Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych

Stan na 01.01.2019r.	6.114,52
Zwiększenie	1.409,57
Zmniejszenie	
Stan na 31.12.2019r.	7.524,09

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 01.01.2019r.	2.102.362,86	5.057.335,45	227.816,45	0,00	30.219,68	7.417.734,44
Przychód	416.783,15		150,00			416.933,15
Rozchód	4.348,62					4.348,62
Stan na 31.12.2019 r.	2.514.797,39	5.057.335,45	227.966,45	0,00	30.219,68	7. 830.318,97
Umorzenie środków trwałych						
Stan na 01.01.2019r.	0,00	2.869.926,94	227.816,45	0,00	30.219,68	3.127.963,07
Zwiększenia		68.747,16	150,00		0,00	68.897,16
Zmniejszenia						

Spółdzielnia Mieszkaniowa RYF w Rybniku – sprawozdanie finansowe za 2019 rok

Stan na 31.12.2019 r.	0,00	2.938.674,10	227.966,45	0,00	30.219,68	3.196.860,23
Odpis z tyt. trwalej utraty wartości						
Wartość netto środków trwałych	2.514.797,39	2.118.661,35	0,00	0,00	0,00	4.633.458,74
Stan na 01.01.2019r.	2.102.362,86	2.187.408,51	0,00	0,00	0,00	4.289.771,37
Stan na 31.12.2019r.	2.514.797,39	2.118.661,35	0,00	0,00	0,00	4.633.458,74

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inż.	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Przychody środków trwałych	0,00	0,00	150,00	0,00	0,00	150,00
Z zakupów i budowy	-	-	150,00-	-	0,00	150,00
Inne	-	-	-	-	-	-
Razem	0,00	0,00	150,00	0,00	0,00	150,00
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

Spółdzielnia nie posiada udziałów w obcych podmiotach:

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

Odpisy	Stan na 01.01.2019	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2019
Odpisy aktualizujące udziały	0,00	0,00	0,00	0,00

- Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych – zaprezentowano w pkt 1
- 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 31.12.2019 r. wynosi 2.514.797,39 zł, w tym:

- wartość gruntów użytkowanych wieczystość wynosi 202.354,46 złotych
- grunty na prawie własności 2.312.442,93 zł

Powierzchnia gruntów na dzień 31.12.2019 r. wynosi 25.173 m², w tym

- powierzchnia gruntów użytkowanych wieczystość wynosi 3 301 m²,
- powierzchnia gruntów na prawie własności 21 872 m²

Na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów Spółdzielnia dokonała korekty wartości gruntu na dzień nabycia tj.01.01.2019 r. w oparciu o ustawę . W wyniku korekty dokonano zmiany wartości in plus 416.783,15 zł i in minus 4.348,62 zł. Wartość gruntu na prawie własności wynosi na dzień 01.01.2019 oraz na 31.12.2019 kwotę 2.514.797,39 zł.

- 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 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 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 01.01.2019 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia		Stan na 31.12.2019 r.
			Wykorzystanie	Rozwiązanie	
Należności czynszowe	0,00	0,00		0,00	0,00
Należności zasądzone					
Pozostałe należności					
Razem	0,00	0,00		0,00	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 01.01.2019	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2019
Fundusz udziałowy	14.460,00			14.460,00
Fundusz wkładów mieszkaniowych	449.958,67			449.958,67
Fundusz wkładów budowlanych	2.123.715,48		67.130,76	2.056.584,72
Fundusz kaucji mieszkaniowych				
Fundusz zasobowy	2.778.560,57	416.783,15	5.965,02	3.189.378,70
Fundusz zasobów mieszkalnych				
Zysk/strata netto	99.643,02	63.885,65	99.643,02	63.885,65

- 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	63.885,65
3. Razem zysk do podziału	63.885,65
4. Proponowany podział zysku	
– na GZM	30.000,00
– na zwiększenie funduszu zasobowego	
– zwiększenie funduszu remontowego - FR infrastruktura	33.885,65
– 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 01.01.2019	Zwiększenia	Zmniejszenia		Stan na 31.12.2019
			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	475.310,40	2.574.000,60	923.576,84	2.125.734,16
kosztów, w tym:				
– długoterminowe	214.317,22	1.390.387,70	17.249,64	1.587.455,28
fundusz remontowy	214.317,22	1.390.387,70	17.249,64	1.587.455,28
– krótkoterminowe w tym:	260.993,18	1.183.612,90	906.327,20	538.278,88
remonty w czasie	23.472,00	0,00	23.472,00	0,00
prenumerata	0,00	0,00	0,00	0,00
ubezpieczenie majątku	6.816,45	13.946,00	12.627,29	8.135,16
koszt lustracji	4.100,00	0,00	2.050,00	2.050,00
koszty przeglądów 5 letnich	3.489,73	0,00	3.489,73	0,00
koszt telefonu rozliczany w czasie	1.760,00	0,00	1.760,00	0,00
ujemny wynik GZM	7.037,78	6.864,54	4.010,96	9.891,36
fundusz remontowy saldo ujemne	214.317,22	1.162.802,36	858.17,22	518.202,36
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				
dotacje PUP				
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
nadwyżka GZM roku 2018	11.750,57	25.989,04	25.056,42	12. 683,19
Razem	11.750,57	25.989,04	25.056,42	12.683,19

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	2.105.657,64	A.V.2	1.587.455,28
			B.IV	518.202,36
Razem				2.105.657,64

Pasywa

Wyszczególnienie	Numer konta księgowego	Kwota	Pozycja w bilansie	Kwota
1	2	3	4	5
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu pożyczek	137-01	214.182,45	B.II.3 lit. a)	196.932,81
			B.III.3 lit. a)	17.249,64
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek z tytułu pożyczek	137-02	1.471.592,55	B.II.3 lit. a)	1.390.522,47
			B.III.3 lit. a)	81.070,08
Razem		1.685.775,00		1.685.775,00

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 (rynk 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:

Przychody netto ze sprzedaży	Sprzedaż netto na kraj	
	za poprzedni rok obrotowy	za bieżący rok obrotowy
1	2	3
przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	1 718 500,10	2 007 822,43
przychody z wynajmu lokali użytkowych	115 650,47	141 863,26
usługi konserwatorów	0,00	0,00
Razem	1 834 150,57	2 149 685,69

- 2.** Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego II, gdzie przedstawiono układ rodzajowy kosztów.
- 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	
Razem	0,00

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów – nie występują.
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 trwałe oddane do użytkowania w roku obrotowym	0,00	0,00	0,00
Środki trwałe 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	4.151,25	
2. Środki trwałe przyjęte do użytkowania, w tym:	150,00	
– na ochronę środowiska		
3. Środki trwałe w budowie, w tym:		
– na ochronę środowiska		
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa przyjęte do użytkowania		

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

Wyszczególnienie	Poprzedni rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy
1	2	3
1. Przychody	40.026,74	167.058,12
– o nadzwyczajnej wartości, w tym:		
– które wystąpiły incydentalnie, w tym:	40.026,74	167.058,12
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 2019.
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	3,50
Pracownicy na stanowiskach roboczych	1,00
Razem	4,50

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

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia brutto wypłacone w bieżącym roku obrotowym	
	obciążające koszty	obciążające zysk
1	2	3
Organ zarządzający i nadzorujący		

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 2019 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 2019 uwzględniono wszystkie zdarzenia jakie nastąpiły po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego.
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 2018 jest zgodny z bilansem otwarcia roku 2019 – nie wystąpiły zmiany wymagające przekształcenia bilansu otwarcia roku 2019.

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 31.12.2019 r. prezentuje:

1. wybrane wskaźniki finansowe

wyszczególnienie				
Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2019	2018
Rentowność majątku (ROA) <u>wynik finansowy netto x 100</u> aktywa ogółem	5-8	procent	0,73	1,66
Rentowność netto <u>wynik finansowy netto x 100</u> przychody ogółem	3-8	procent	2,95	5,22
Rentowność kapitału własnego (ROE) <u>wynik finansowy netto x 100</u> fundusz własny x 100	15-25	procent	1,12	1,86
Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2019	2018
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	3,38	4,70
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia <u>aktywa obrot. - zapasy - kr.term.RMK czynne - należ. z tyt.dost.i usl.pow.12 mc</u> zobowiązania krótkoterm. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	1,0	krotność	2,25	3,88
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	1,95	3,45
Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2019	2018
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	24	35
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	19	24

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 aktywa	0,00
przychody z tytułu przetargów	0,00
zarachowanie opłaty sądowe lok.mieszkalnych	825,99
pozostałe przychody operacyjne	4.069,12
Razem	4.895,11

3. pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne	Kwota
1	2
Koszty spraw sadowych lok.mieszkalnych	2.716,50
odpisy aktualizujące aktywa	0,00
rezerwa na świadczenia pracownicze	0,00
pozostałe koszty operacyjne	9.421,01
Razem	12.137,51

4. przychody finansowe

Przychody finansowe	Kwota
1	2
odsetki od opłat czynszowych	1.745,87
odsetki bankowe z lokat	7.512,13
rozwiązanie odpisów aktualizujących udziały	0,00
Pozostałe	
Razem	9.258,00

5. koszty finansowe

Koszty finansowe	Kwota
1	2
Pozostałe koszty	845,61
Odsetki budżetowe	0,00
Razem	845,61

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 31.12.2019 r. Informacje te i objaśnienia nie powodują zniekształcenia sprawozdania finansowego w myśl ustawy o rachunkowości.

Rybnik 25.03.2020 r.

Wyszczególnienie zobowiązań długoterminowych i powyżej 12 m-cy	Okres wymagalności								Razem	
	do 1 roku		powyżej 1 roku do 3 lat		powyżej 3 lat do 5 lat		powyżej 5 lat			
	Stan na									
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	(2 + 4 + 6 + 8)	(3 + 5 + 7 + 9)
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych										
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale										
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 685 775,00	1 587 455,28	1 587 455,28	1 390 815,84	1 390 815,84	1 194 176,40	1 194 176,40	0,00	5 858 222,52	4 172 447,52
– kredyty i pożyczki	214 182,45	196 932,81	196 932,81	162 433,53	162 433,53	127 934,25	127 934,25	0,00	701 483,04	487 300,59
– kredyty i pożyczki	1 471 592,55	1 390 522,47	1 390 522,47	1 228 382,31	1 228 382,31	1 066 242,15	1 066 242,15	0,00	5 156 739,48	3 685 146,93
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych									0,00	0,00
– inne zobowiązania finansowe									0,00	0,00
– z tytułu dostaw i usług										
– z tytułów dostaw mediów za lokale mieszkalne									0,00	0,00
wobec osób uprawnionych									0,00	0,00
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi										
– zobowiązania wekslowe									0,00	0,00
– z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych									0,00	0,00
– z tytułu wynagrodzeń									0,00	0,00
– inne									0,00	0,00
4. Fundusze specjalne									0,00	0,00
– zakładowy fundusz świadczeń socjalnych										
fundusz remontowy									0,00	0,00
Razem	1 685 775,00	1 587 455,28	1 587 455,28	1 390 815,84	1 390 815,84	1 194 176,40	1 194 176,40	0,00	5 858 222,52	4 172 447,52

Wyszczególnienie	Kwota
1	2
1. Wynik finansowy brutto	70 221,65
2. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym (ujęte w księgach roku bieżącego) (+)	2 749,50
a) różnice trwałe	2 749,50
– opłaty PFRON	
– koszty Rady Nadzorczej	
– ubezpieczenia nkup	
– amortyzacja nkup	
- koszty spraw sądowych l.mieszkalnych	2 716,50
-inne	33,00
b) różnice przejściowe	0,00
– odpisy aktualizujące wartość należności	
– niewypłacone wynagrodzenia wraz ze składkami w części finansowanej przez pracodawcę	
– rezerwy na świadczenia pracownicze	
– odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów	
3. Koszty uznane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00
– wypłacone wynagrodzenia wraz ze składkami w części finansowanej przez pracodawcę za lata poprzednie	0,00
4. Przychody niebędące przychodami roku bieżącego	2 571,86
a) różnice przejściowe (–)	
– odsetki naliczone bilansowo do lokat bankowych	
b) różnice trwałe (–)	2 571,86
-odsetki zwłoki od czynszów l.mieszkalne	1 745,87
-zwrócone koszty spraw sądowych l.mieszkalne	825,99
– rozwiązanie odpisu na udziały	
-inne	0,00
5. Przychody uznane za podatkowe w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00
6. Przychody podatkowe niepodlegające ujęciu w księgach rachunkowych (ustalane statystycznie) (+)	0,00
7. Dochód brutto	70 399,29
8. Dochód zwolniony GZM	
9. Podstawa naliczenia podatku dochodowego	70 399,29
10. Podatek dochodowy 9%	6 335,91
podatek po zaokrągleniu	6 336,00
11. Wniesione zaliczki na podatek dochodowy	8 389,00
12. Podatek do zwrotu	2 053,00

Załącznik nr 3

		2019				w tym		
Nieruchomość	BO 2019 r.	Przychody GZM	Koszty GZM	Wynik dodatni za rok 2019	Wynik ujemny za rok 2019	Wynik roku 2018 z podziału Walnego	salda dodatnie GZM	salda ujemne GZM
Kościuszki 29, 29A	-4 116,55	154 447,74	158 190,84		-3 743,10 zł	2 402,90		-5 456,75
Jankowicka 7	1 152,81	130 050,67	130 747,77		-697,09	2 095,42	2 551,14	
Chrobrego 39	-2 921,23	132 452,92	135 574,36		-3 121,44	1 608,06		-4 434,61
Reymonta 61,63,65	7 391,07	1 435 005,10	1 458 094,34		-23 089,24	21 682,08 zł	5 983,91	
Kawalca 8	3 206,69	155 865,99	157 136,08		- 1270,09	2 211,54 zł	4 148,14	
RAZEM OSIEDLA	4 712,79	2 007 822,42	2 039 743,39		-31 920,96	30 000,00	12 683,19	-9 891,36
				-31 920,96 zł		2 791,83 zł		

FUNDUSZ REMONTOWY na dzień 31.12.2019 r.

			2019					
Osiedle	Powierzchnia na 31.12.2019r	BO 2019 r	naliczenia	odszkodowanie, premia,uchwały	wykonanie	wynik na 31.12.2019 r	wyniki plusowe	wyniki minusowe
Kościuszki 29,29A	<u>1 334,70</u>	-4 361,11 zł	24 024,60 zł	29,60 zł	26 293,76 zł	-6 600,67 zł		-6 600,67 zł
Jankowicka 14	<u>1 163,90</u>	8 100,92 zł	20 950,20 zł	370,00 zł	3 985,65 zł	25 435,47 zł	25 435,47 zł	
Chrobrego 39	<u>893,20</u>	-20 902,97 zł	26 796,00 zł	1 755,00 zł	64 440,31 zł	-56 792,28 zł		-56 792,28 zł
Reymonta 61,63,65	<u>12 043,31</u>	25 043,16 zł	80 321,38 zł	450,00 zł	94 811,19 zł	11 003,35 zł	11 003,35 zł	
Kawalca 4	<u>1 228,40</u>	25 535,42 zł	22 111,20 zł		34 209,06 zł	13 437,56 zł	13 437,56 zł	
Termomodernizacja Kawalca 4		-116 711,39 zł	30 955,68 zł		0,00 zł	-85 755,71 zł		-85 755,71 zł
Termomodernizacja Jankowicka 14		-270 534,20 zł	25 140,24 zł		8 985,35 zł	-254 379,31 zł		-254 379,31 zł
Termomodernizacja Reymonta 63		-15 990,00 zł	271 413,98 zł	167 058,12 zł	2 112 281,17 zł	-1 689 799,07 zł		-1 689 799,07 zł
Termomodernizacja Reymonta 61		0,00 zł			6 765,00 zł	-6 765,00 zł		-6 765,00 zł
FR infrastruktura zewnętrzna		0,00 zł		69 643,02 zł	69 643,02 zł	0,00 zł		
FR wodomierze		0,00 zł	117 898,20 zł		123 463,80 zł	-5 565,60 zł		-5 565,60 zł
RAZEM	16 663,51	-369 820,17 zł	619 611,48 zł	239 305,74 zł	2 544 878,31 zł	-2 055 781,26 zł	49 876,38 zł	-2 105 657,64 zł
							-2 055 781,26 zł	

Informacja o podpisach złożonych na pliku XML sprawozdania finansowego

data podpisu	osoba podpisująca
2020-06-29 16:57:41	Wiesława Frysztacka