

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za rok 2018

1. 1/ Nazwa spółdzielni: Spółdzielnia Mieszkaniowa „WSPÓLNOTA”
- 2/ Siedziba Spółdzielni: 43 – 430 Skoczów ul. Targowa 26
- 3/ Podstawowy przedmiot działalności: Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- 4/ Organ rejestrowy: Sąd Rejonowy w Bielsku – Białej
VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS 0000124807

2. Czas trwania spółdzielni jest nieograniczony.

3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólnota” prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się od 01.01.2018 r. i kończy się 31.12.2018 r i zawiera dane finansowe za ten okres oraz porównywalne dane finansowe za rok obrotowy 2017 r.

4. W bieżącym roku obrotowym (okresie sprawozdawczym) w skład jednostki nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzenia samodzielnego sprawozdania finansowego, jednostka nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.

5. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez jednostkę działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmiennym zakresie.

Roczne sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez spółdzielnię przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy i dłużej. Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółdzielni nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

6. W okresie obejmującym sprawozdanie nie nastąpił żaden podział ani połączenie spółdzielni.

7. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), ustalania wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostkę.

Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

Spółdzielnia nie jest zobowiązana do sporządzania rachunku przepływów środków pieniężnych ani do sporządzenia zmian w kapitale (funduszu) własnym Spółdzielni.

Wynik finansowy jednostki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

a) Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o skumulowane umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Dla celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów. W stosunku do środków trwałych nabytych i wprowadzonych do ewidencji przed dniem 1 stycznia 2000 roku stosowane są stawki wynikające z rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 17 stycznia 1997 roku w sprawie amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Określają one wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodu.

Składniki majątku bez względu na przewidywany okres użytkowania o wartości początkowej nie przekraczającej 10 tysięcy złotych są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe umarzane są metodą liniową począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności.

Zastosowane stawki i metody amortyzacji są zgodne ze stawkami określonymi w Ustawie o p.d.o.p.

Podstawę naliczeń amortyzacji, stanowi aktualny plan amortyzacji, którego integralną część stanowi Uchwała Zarządu ustalająca stawki amortyzacyjne załączone w „Polityce gospodarczej” Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” na 2018 r.

W środkach trwałych jest zaliczona wartość wieczystego użytkowania gruntów z równoczesnym zwiększeniem funduszu zasobowego.

Prawo wieczystego użytkowania podlega umorzeniu w okresie 20 lat w ciężar funduszu zasobowego.

b) Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia dla kosztów prac rozwojowych, pomniejszonych o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

W 2018 roku wśród wartości niematerialnych i prawnych jednostka posiadała oprogramowanie komputerów wraz z licencją na ich użytkowanie.

Zasady amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych były zgodne z przyjętymi stawkami amortyzacji.

c) Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Spółdzielnia na koniec 2018 roku nie posiada środków trwałych w budowie.

d) Wycena przychodów i rozchodów towarów – wg cen zakupu. W roku 2018 nie wystąpiła konieczność dokonania odpisów aktualizujących wartość towarów, gdyż Spółdzielnia w towarach posiada tylko nie wykorzystane znaczki pocztowe.

e) Wycena należności i udzielonych pożyczek :

1/ Należności i udzielone pożyczki wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Należności i udzielone pożyczki na dzień powstania wycenia się w wartości nominalnej.

2/ Nie dokonuje się odpisów aktualizacyjnych na należności posiadające zabezpieczenie tj. na należności w opłatach za mieszkanie do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

3/ Odpisy aktualizujące tworzy się na należności z tytułu świadczonych usług, na należności w opłatach czynszowych za lokale użytkowe w najmie oraz na należności w opłatach czynszowych za lokale do których przysługuje odrębna własność do lokalu po uprzedniej analizie prawdopodobieństwa ich ściągłości oraz po uwzględnieniu:

- przyczyn zwłoki w opłacie,
- czas zalegania z zapłatą
- wyników indywidualnych monitów oraz sytuacji płatniczej kontrahenta.

Tworzone są również odpisy na należności z tytułu naliczonych odsetek za zwłokę w wywiązywaniu się ze spłaty należności czynszowych.

4/ Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych, w zależności od rodzaju należności, której dotyczy aktualizacja.

5/ Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają uprzednio dokonane odpisy aktualizujące ich wartość, natomiast w przypadku, gdy nie wystąpiła uprzednia ich aktualizacja lub dokonano jej w niepełnej wysokości, to należności te zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

6/ Ustanie przyczyny powodującej dokonanych uprzednio odpisów aktualizujących wartość należności skutkuje rozwiązaniem całego lub częściowego odpisu aktualizującego.

f) Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych Dz. U. z 2001 r. Nr 149, poz. 1674).

1/ Inwestycje krótkoterminowe wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy według ceny (wartości) rynkowej albo według ceny nabycia w zależności od tego, która z nich jest niższa; natomiast inwestycje krótkoterminowe, dla których brak jest aktywnej ceny rynkowej – wycenia się według określonej w inny sposób, wartości godziwej.

2/ Skutki finansowe wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych wycenionych według cen (wartości) rynkowych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

3/ Aktywa pieniężne obejmujące środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych a vista wycenia się w wartościach nominalnych.

4/ Inne aktywa pieniężne – lokaty terminowe wycenia się na dzień bilansowy w skorygowanej cenie nabycia.

g) Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dotyczą:

- kosztów poniesionych na ubezpieczenia mienia Spółdzielni oraz prognozy kosztów mediów, które dotyczą przyszłego roku
- nadwyżki kosztów nad przychodami z tworzonego funduszu remontowego
- nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji (KUN)

h) Kapitały własne Spółdzielni wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wartości nominalnej, ujmując je w księgach rachunkowych według ich rodzajów i zasad określonych przepisami ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni.

i) Zobowiązania wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty, z wyjątkiem zobowiązań których uregulowanie, zgodnie z umową następuje przez wydanie innych niż środki pieniężne aktywów finansowych lub wymiany na instrumenty finansowe – które to wycenia się według wartości godziwej.

j) Wycena rezerw:

1. Rezerwy wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wiarygodnie uzasadnionej oszacowanej wartości. Dotyczy to rezerw tworzonych na pewne lub w dużym stopniu prawdopodobne

zobowiązania, których kwoty można, w sposób wiarygodny oszacować, w szczególności na straty z transakcji w toku ich przeprowadzania, w tym z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych, skutków finansowych toczącego się postępowania sądowego. Skutki finansowe tworzenia rezerw zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych w zależności od okoliczności, z którymi powiązane są przyszłe zobowiązania.

2. Rezerwy rozwiązuje się (lub się je zmniejsza) w momencie powstania zobowiązania, na które uprzednio utworzono daną rezerwę.

3. Rezerwy nie wykorzystane na dzień ustania lub zmniejszenia się ryzyka, na które je utworzono zaliczane są do pozostałych przychodów operacyjnych przychodów finansowych.

4. Spółdzielnia nie tworzy rezerw na wypłaty nagród jubileuszowych, odpraw emerytalnych oraz na nie wykorzystane urlopy. Koszty wyceny tych rezerw przewyższają oczekiwane korzyści ekonomiczne z tworzenia w/w rezerw. Wypłaty wynagrodzeń z w/w tytułów nie stanowią istotnych pozycji w kosztach Spółdzielni. Spółdzielnia nie tworzy rezerw na przejściowe dodatnie różnice w podatku dochodowym (dochód Spółdzielni z działalności GZM zwolniony na podstawie art.17 ust.4F updop).

k) Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności oraz odnoszenie ich skutków finansowych obejmują w szczególności:

1. otrzymane środki pieniężne na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych,
2. nadwyżka dochodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi do rozliczenia w następnym roku.

l) Zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych oraz usługową ściśle związaną z działalnością eksploatacyjną. Zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych różnicę między kosztami, a dochodami Spółdzielni z działalności GZM rozlicza z kosztami bądź dochodami okresu następnego. Wynik z działalności gospodarczej podlega uchwale Walnego Zgromadzenia.

Na wynik finansowy Spółdzielni (zysk / strata netto) składa się:

1. wynik ze sprzedaży
2. wynik z działalności operacyjnej
3. wynik z działalności finansowej z uwzględnieniem nadwyżki przychodów i kosztów z roku ubiegłego pomniejszony o podatek dochodowy za rok bieżący oraz o wynik z działalności GZM z roku bieżącego

Wynik ze sprzedaży to pełne przychody z roku bieżącego pomniejszone o koszty z roku bieżącego. Powstaje z różnicy pomiędzy przychodami ze sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów i innych zwiększeń lub zmniejszeń przychodów, a wartością sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów ustaloną odpowiednio w koszcie ich wytwarzania, w cenach zakupu – powiększonych o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych Zarządu, kosztów sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów.

Wynik z działalności operacyjnej powstaje z różnicy pomiędzy powstałymi przychodami operacyjnymi a poniesionymi kosztami operacyjnymi.

Wynik z działalności finansowej powstaje z różnicy pomiędzy przychodami finansowymi w szczególności z tytułu odsetek uzyskanych, zysków ze zbycia inwestycji i aktualizacji ich wyceny a kosztami finansowymi. Powstały wynik koryguje się o nadwyżkę przychodów i kosztów z roku ubiegłego, pomniejsza się go o podatek dochodowy za rok bieżący oraz o wynik z działalności GZM za rok bieżący.

Wynik na działalności gospodarczej netto będzie rozliczony zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Ustalony wynik na działalności GZM (różnica między kosztami i dochodami) prezentowany będzie w porównawczym rachunku zysków i strat jako ogółem wynik na działalności GZM, natomiast w bilansie prezentowany będzie w krótkoterminowych rozliczeniach międzyokresowych w szyku rozwartym.

I) Sposób sporządzania sprawozdania finansowego.

Ustala się jako własny wzór sprawozdania finansowego, składającego się z:

1. wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
2. bilansu – wersja pełna,
3. rachunku zysków i strat – wersja porównawcza,
4. informacji dodatkowej.