

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2019 ROK

1. Nazwa spółdzielni i siedziba:

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Pułtusk
06-100 Pułtusk, ul. Aleja Tysiąclecia 11

2. Przedmiot działalności:

Przedmiot przeważającej działalności:

- 68,32,Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,

Przedmiot pozostałej działalności:

- 68,10,Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,

- 68,20,Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,

- 93,29,Z Pozostała działalność rozrywkowa i rekreacja.

3. Organ rejestrowy:

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie

XXI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

KRS 0000174284

4. Statystyczny numer identyfikacyjny

REGON 000492285

5. Numer identyfikacji podatkowej

NIP 568-00-04-783

6. Spółdzielnia rozpoczęła działalność 18 marca 1963 roku.

7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01 stycznia 2019 roku i kończący się 31 grudnia 2019 roku.

8. W bieżącym roku obrotowym w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające sprawozdanie finansowe.

9. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zadania, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

10. Spółdzielnia w myśl art. 48a ust. 4 i art. 48b ust. 5 uor nie sporządza zestawienia zmian w kapitale własnym oraz rachunku przepływów pieniężnych.

Jeśli miesięczny odpis rozliczeń międzyokresowych kosztów jest niższy niż 100 zł, Spółdzielnia może odstąpić od uwzględnienia kosztów we właściwych okresach i ująć wydatek jednorazowo w kosztach bieżącego okresu.

11. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w

układzie porównawczym. W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy Spółdzielni 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.

Stosowane metody wyceny aktywów i pasywów:

a) Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

b) Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne o wartości przekraczającej jednostkowo 1.000 złotych zalicza się do środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych.

Środki trwałe oraz WNiP o wartości powyżej wartości granicznej 1000 zł podlegają amortyzacji, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania ich do użytkowania do końca miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową, lub w którym postawiono je w stan likwidacji, zbytu lub stwierdzono ich niedobór.

Środki trwałe oraz WNiP o niskiej wartości jednostkowej, od 1.000 zł do 3.500 zł amortyzuje się w sposób uproszczony, dokonując jednorazowego odpisu ich pełnej wartości w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe umarżane są według metody liniowej, począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym ich okresowi ekonomicznej użyteczności. Stawki amortyzacyjne mieszczą się w stawkach określonych w ustawie o p.d.o.p. Umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami.

Do środków trwałych zaliczono wartość prawa wieczystego użytkowania gruntów z równoczesnym zwiększeniem funduszu zasobów mieszkaniowych. Prawo wieczystego użytkowania podlega umorzeniu w okresie 20 lat w ciężar funduszu zasobów mieszkaniowych.

c) Wycena przychodu materiałów – wg cen zakupu. Wycena rozchodu materiałów wg cen ewidencyjnych + koszty zakupu.

d) Na dzień 31.12.2019 nie wystąpiła produkcja w toku.

e) Wycena należności i udzielonych pożyczek

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

2) W 2019 roku nie wystąpiła konieczność aktualizacji należności i udzielonych pożyczek.

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

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

f) Inwestycje krótkoterminowe wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy według ceny (wartości) rynkowej albo według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej 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. Skutki finansowe wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych wycenionych według cen (wartości) rynkowych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Aktywa pieniężne obejmujące środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się w wartościach nominalnych.

g) Rozliczenia międzyokresowe kosztów

W Spółdzielni dokonuje się czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, do których zalicza się:

- opłacona z góry prenumerata czasopism
- koszty ubezpieczeń majątkowych i osobowych za przyszłe okresy
- koszty zakupu materiałów i usług
- nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi do rozliczenia następnego roku.

Spółdzielnia nie tworzy rozliczeń międzyokresowych z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

h) Fundusze 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. Zadeklarowanie, lecz nie wniesione wkłady ujmuje się jako należne wpłaty na rzecz kapitału podstawowego.

i) Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu, zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

j) Rezerwy na zobowiązania tworzy się na pewne lub w dużym stopniu prawdopodobne zobowiązania, których kwoty można w sposób wiarygodny oszacować. Skutki finansowe tworzenia rezerw zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych w zależności od okoliczności, z którymi powiązane są przyszłe zobowiązania.

k) Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożności. Odnoszenie ich skutków finansowych obejmują w szczególności:

- 1) równowartość otrzymanych od odbiorców lub należnych środków (głównie finansowych) z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłych okresach sprawozdawczych,
- 2) nadwyżka dochodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi do rozliczenia następnego roku.

12. Zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni.

W zakresie ustalenia i rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielnia uwzględnia specyfikę związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stosując wymogi następujących przepisów:

- 1) Art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w myśl którego różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
- 2) Art. 5 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 3) Art. 7 ust. 1 pkt. 3 i 4 oraz ust. 2 ustawy o rachunkowości, Art. 42 ust. 1 ustawy o rachunkowości,
- 4) Art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z dnia 2000 r. nr 54, poz. 654, ost. zm. W Dz.U. z 2006 r. nr 251, poz. 1847) – obowiązujący od 1 stycznia 2007 r., zwalniający z opodatkowania dochody uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów.

Biorąc pod uwagę wymagania określone ustawą o rachunkowości (zwłaszcza art. 7 ust. 1 pkt. 3 i 4, ust. 3 oraz art. 42 ust. 3) wynik na pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni, ujmuje się w księgach rachunkowych odrębnie i na ich podstawie ustala się wynik finansowy spółdzielni, natomiast różnica między kosztami a przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości nie jest elementem składowym wyniku finansowego spółdzielni.

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości GZM wykazuje się i rozlicza – zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o SM – jako rozliczenia międzyokresowe, wykazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu:

- a) nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty roku następnego w wielkości wynikającej z zapisów konta WN 647 – „Rozliczenia Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi”
- b) nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości (dawniej: gospodarki zasobami mieszkaniowymi) w pasywach bilansu, jako przychody zwiększające przychody roku następnego w wielkości wynikającej z konta MA 647 – „Rozliczenia Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi”
- c) Wynik bilansowy Spółdzielni obejmuje:
 - wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości,
 - wynik gospodarki mediami,
 - wynik pożytków poszczególnych nieruchomości,
 - wynik z innej działalności gospodarczej niż GZM.

Prezentowany jest w rachunku zysków i strat w części „I” oraz w bilansie w pozycji A VIII Pasywów.

Wynik po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi nadwyżkę bilansową (art. 75 ustawy Prawo Spółdzielcze), która podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

13. Sposób sporządzenia sprawozdania finansowego

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

1. wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i wyjaśnień,
2. bilansu – wersja pełna,
3. rachunku zysków i strat – wersja porównawcza.

Pułtusk, dnia 16 marca 2020 roku

Sporządziła: Marzena Tkaczyk