

## **WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2021 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 2021 roku i kończący się 31 grudnia 2021 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, zbył 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 31.12.2021 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 2021 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**

Sprawozdanie finansowe składa się z:

- 1) bilansu;
- 2) rachunku zysków i strat – wersja porównawcza;
- 3) informacji dodatkowej, obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Zakres informacji wykazywanych w sprawozdaniu finansowym wg w art. 45 ustawy, dla jednostek małych korzystających z uproszczeń odnoszących się do sprawozdania finansowego.

Pułtusk, dnia 21 marca 2022 roku

Sporządziła: Marzena Tkaczyk

