

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO za 2017 r.

I. INFORMACJE OGÓLNE

- 1.1. *Nazwa spółdzielni:* **Spółdzielnia Mieszkaniowa „LOKATOR”**
- 1.2. *Siedziba spółdzielni:* **miasto Włoszczowa, os. Broniewskiego 14**
- 1.3. Podstawowym przedmiotem działalności spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi. Przedmiot działalności określa Statut.
- 1.4. *Organ rejestrowy:*
Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Nr KRS 0000193370
- 1.5. Statystyczny numer identyfikacyjny 000485374
- 1.6. Numer identyfikacji podatkowej 656-00-00-470
- 1.7. Spółdzielnia działa od 12.12.1967 r.
2. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017.
3. W bieżącym roku obrotowym w skład Spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne samodzielnie sporządzające sprawozdanie finansowe.
4. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni – na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości nie podlega obowiązkowi corocznego badania.
5. W okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe nie nastąpiło połączenie z inną spółdzielnią.
6. Roczne sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółdzielnię w najbliższym okresie dłuższym niż rok; na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie stwierdzamy okoliczności i zdarzeń, które wskazywałyby na istnienie poważnych zagrożeń dla kontynuowania przez Spółdzielnię działalności.
7. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości z późniejszymi zmianami. W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

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

1. Aktywa i pasywa wyceniane są przy uwzględnieniu nadrzędnych zasad rachunkowości, w sposób przewidziany ustawą o rachunkowości.

Aktywa trwałe

2. Dla potrzeb ujmowania w księgach środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych Spółdzielnia przyjęła następujące ustalenia:
 - ◆ wartości niematerialne i prawne wyceniane są wg cen nabycia,
 - ◆ amortyzacja rozłożona na okres 2 lat
 - ◆ wartości niematerialne obejmują oprogramowanie komputerów.

Środki trwałe – są wyceniane wg cen nabycia – wartość początkowa.

Wartość początkową środków trwałych zmniejsza się do wartości netto o odpisy amortyzacyjne – umorzeniowe. Składniki majątku o wartości nie przekraczającej 3.500 zł ale o przewidywanym okresie użytkowania dłuższym od jednego roku są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania. Jeżeli cena nabycia przekracza 500 zł, Spółdzielnia jednocześnie wprowadza składnik do ewidencji pozabilansowej. Pozostałe środki trwałe amortyzowane są metodą liniową, począwszy od miesiąca następnego po miesiącu przyjęcia do eksploatacji w okresie odpowiadającym ich okresowi ekonomicznej użyteczności. Do amortyzacji środków trwałych spółdzielnia stosuje stawki przewidziane w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

Prawo wieczystego użytkowania podlega umorzeniu w okresie 40 lat w ciężar funduszu zasobów mieszkaniowych.

3. *Inwestycje w nieruchomości* Spółdzielnia wycenia w wysokości kosztów poniesionych.

4. Wycena należności długoterminowych

Należności długoterminowe – stanowiące równowartość odsetek od długoterminowego kredytu bankowego zaciągniętego na budownictwo mieszkaniowe wyceniono w kwotach wymaganej zapłaty na dzień bilansowy.

Aktywa obrotowe

5. Wycena zapasów materiałów

Stany, przychody i rozchody materiałów objętych ewidencją ilościowo-wartościową wycenia się w aktualnych cenach ich nabycia. W 2017 r. nie wystąpiła konieczność dokonania odpisów aktualizacyjnych wartości materiałów.

6. Należności krótkoterminowych

Należności krótkoterminowe wyceniono w wartości nominalnej. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie tworzyła odpisów aktualizacyjnych na należności.

- 6.1.** Odsetki od należności w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe są ujmowane w przychodach finansowych.
W ewidencji bilansowej figurują odsetki zapłacone.
Decyzję w sprawie ewentualnego ich nie naliczania podejmuje Zarząd działając na podstawie Statutu Spółdzielni.

7. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne.

7.1. *Aktywa pieniężne* obejmujące:

- środki pieniężne na rachunkach bankowych wycenia się w wartościach nominalnych, środki wycenia się w walucie polskiej. Stan środków pieniężnych potwierdza bank wyciągiem bankowym. Spółdzielnia nie posiada środków pieniężnych na rachunkach w walucie obcej.

- 7.2.** *Inne środki pieniężne* – lokaty terminowe, wycenia się w skorygowanej cenie nabycia.

8. Rozliczenia międzyokresowe.

W Spółdzielni wystąpiły *czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów*, do których zalicza się:

- opłaconą z góry prenumeratę czasopism,
- ubezpieczenie samochodu służbowego,
- nadwyżkę kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami za 2017 r. Spółdzielnia nie tworzyła rozliczeń międzyokresowych z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Pasywa

9. Wycena kapitałów własnych

Kapitały własne Spółdzielnia wycenia nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wartości nominalnej, ujmując je w księgach rachunkowych wg ich rodzajów i zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni.

10. Wycena zobowiązań Spółdzielni

Zobowiązania długoterminowe obejmujące zobowiązania z tytułu kredytu i odsetek na budownictwo mieszkaniowe, wyceniono w wartości wymaganej do zapłaty na dzień bilansowy.

Zobowiązania wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania krótkoterminowe wynikają z rozrachunków z dostawcami i wyceniane są na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty.

11. Wycena rezerw

11.1. Rezerwy wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wiarygodnie uzasadnionej oszacowanej wartości. Skutki finansowe tworzenia rezerw zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych w zależności od okoliczności z którymi powiązane są przyszłe zobowiązania.

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

11.3. W roku bilansowym Spółdzielnia nie tworzyła rezerw.

12. Zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi działalność eksploatacyjną zasobów mieszkaniowych oraz gospodarczą w zakresie najmu lokali użytkowych i zarządzania zasobami obcymi.

12.1 Działalność z gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się bezwynikowo - zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w ten sposób, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów zwiększa odpowiednio przychody lub koszty utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Wynik jest ustalany za rok obrotowy łącznie z rozliczeniem w rachunku ciągłym nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły.

Ustalony w ten sposób wynik gzm prezentowany jest w porównawczym rachunku zysków i strat jako „nadwyżka przychodów gzm nad kosztami” i „nadwyżka kosztów gzm nad przychodami”.

W bilansie, różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami (Wn) wykazuje się w aktywach bilansu „w krótkoterminowych rozliczeniach międzyokresowych” jako nadwyżkę kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami.

Różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami (Ma) wykazuje się w „rozliczeniach międzyokresowych” jako nadwyżkę przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad kosztami.

12.2 Z działalności gospodarczej i innej działalności zarobkowej, z pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych, kosztów i przychodów finansowych, Spółdzielnia ustala wynik finansowy stosując zasady przewidziane ustawą o rachunkowości dla innych jednostek niż banki i zakłady ubezpieczeń, z uwzględnieniem odpowiednich przepisów podatkowych.

Wynik bilansowy z działalności gospodarczej prezentowany jest w bilansie w pozycji „zysk netto”.

Ustalony wynik bilansowy netto z pozostałej działalności gospodarczej rozliczony zostanie zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

III. Spółdzielnia sporządziła sprawozdanie finansowe składające się z:

1. bilansu,
2. rachunku zysków i strat – wersja porównawcza,
3. wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
4. informacji dodatkowej,
5. sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok sprawozdawczy.

Sporządził:

Celebańska Wiesława

Włoszczowa, dnia 31 marca 2018 r.

CZŁONEK ZARZĄDU
Kazimierz Barczyński

Zarząd Spółdzielni
Z-ca PREZESA
Główna Księgowa
Wiesława Celebańska
PREZES SPÓLDZIELNI
mgr inż. Stanisław Arlett