

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2018

I.

1. Nazwa Spółdzielni i siedziba: **Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Trzebnicy** ul. Obornicka 1, 55-100 Trzebnica
2. Podstawowy przedmiot działalności Spółdzielni:
 - obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - wynajem nieruchomości na własny rachunek
 - zarządzanie nieruchomościami na zlecenie
3. Organ rejestrowy: **SĄD REJONOWY Wrocław-Fabryczna we Wrocławiu**
IX Wydział Gospodarczy KRS
ul. Poznańska 16-20
53-630 Wrocław
4. Statystyczny numer identyfikacyjny: 000493126 nadany przez Urząd Statystyczny we Wrocławiu
5. Numer identyfikacji podatkowej: 915-000-40-79 nadany przez Urząd Skarbowy w Trzebnicy
6. Data powstania Spółdzielni: 16.03.1966 r. *działalność Spółdzielni jest nieograniczona w czasie.*
7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01.01.2018 r. i kończy 31.12.2018 r.
8. Roczne sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu, że działalność Spółdzielni będzie kontynuowana. Na dzień sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego nie są znane okoliczności, które wskazywałyby na istnienie poważnych zagrożeń dla kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w roku następnym.
9. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku oraz polityką rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe sporządzono zgodnie z nowelizacją ustawy o rachunkowości z dnia 23 września 2015 r.

Poza tym w sprawozdaniu finansowym za 2018 r. uwzględniono postanowienia stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości w zakresie funduszy Spółdzielni, oraz rozliczenia wyniku na działalności.

Wprowadzone zmiany szczegółowo omówiono w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

Prezentowane dane za rok 2018 są porównywalne do prezentacji danych za 2017 r.

10. Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych – w skład Spółdzielni nie wchodzi wewnątrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdanie finansowe.
11. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiło połączenie Spółdzielni z innymi jednostkami.
12. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.
13. Wynik finansowy Spółdzielni za rok obrotowy 2018 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.

II. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI I STOSOWANE METODY WYCENY AKTYWÓW I PASYWÓW.

Aktywa i pasywa wyceniono wg zasad określonych w ustawie o rachunkowości, przy zachowaniu zasad ciągłości z tym, że:

- 1. ŚRODKI TRWAŁE**, wartości niematerialne i prawne oraz inwestycje długoterminowe w nieruchomości niestanowiące zasobów mieszkaniowych-amortyzowane są metodą liniową za pomocą stawek określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. Środki trwałe o wartości do 3 500 zł. Odpisywane były jednorazowo w miesiącu nabycia i ujmowane w ewidencji środków trwałych.

- 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 z dnia 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami.

- w roku 2018 nie wystąpiły zdarzenia powodujące dokonanie odpisów aktualizujących wartość środków trwałych

2. WYCENA NALEŻNOŚCI:

- 1) Wartość należności podlega aktualizacji z uwzględnieniem stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty na zasadzie dokonania odpisów aktualizujących ich wartość.

- 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 od pozostałych należności tworzy się na zadłużenia jeżeli kontrahent zalega w opłatach powyżej 6-ciu miesięcy.
- 4) Odsetki od należności w opłatach za lokale oraz zasądzone koszty sądowe ujmowane są w ewidencji bilansowej.

3. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW.

- Spółdzielnia nie tworzyła w roku 2018 rozliczeń międzyokresowych z tytułu aktywów na odroczony podatek dochodowy ze względu na zasadę istotności wynikającą z ustawy o rachunkowości oraz istotności określonej w polityce rachunkowości.

- Rozliczenia międzyokresowe obejmują w 2018 roku koszty opłacone przez Spółdzielnię z góry za przyszły rok, podwyżkę kosztów nad przychodami z GZM, ujemne saldo funduszu remontowego.

4. WYCENA FUNDUSZY WŁASNYCH.

Fundusze własne Spółdzielni wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej, ujmując je w księgach rachunkowych według ich rodzajów i zasad określonych przepisami ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, statutu Spółdzielni oraz w stanowisku KSR.

5. ZADEKLAROWANE LECZ NIENWNIESIONE WKŁADY.

Zadeklarowane lecz niewniesione wkłady ujmuje się jako należne wpłaty na rzecz funduszu podstawowego i wykazuje w aktywach bilansu, poz. C.

6. WYCENA REZERW.

W roku 2018 Spółdzielnia nie utworzyła rezerw.

7. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE.

Rozliczenia międzyokresowe bierne ujęte w sprawozdaniu za 2018 r. obejmują:

- nadwyżkę dochodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi do rozliczenia w następnym roku (art. 6 ust. 1 UoSM) oraz przychody przyszłych okresów zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

III. ZASADY USTALANIA WYNIKU FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI

Rachunek zysków i strat sporządzono w wariantcie porównawczym.

W zakresie ustalenia i rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielnia uwzględnia specyfikę związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stosując wymogi następujących przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem stanowiska wynikającego z KSR.

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

Wyłączenie z rachunku zysków i strat nadwyżki bądź niedobory na eksploatacji następuje zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni wg wariantu I określonego w KSR.

Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości wykazano i rozliczono zgodnie z art. 6 ust. 1 u.s. – jako rozliczenia międzyokresowe kosztów bądź przychodów, wykazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu, wynik finansowy brutto Spółdzielni obejmuje nadwyżkę na działalności eksploatacyjnej z lokali użytkowych, wynik na działalności operacyjnej i finansowej prezentowany jest w rachunku zysków i strat w części I oraz w bilansie w pozycji A.VI pasywów.

Wynik po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi nadwyżkę bilansową (art. 75 ustawy Prawo Spółdzielcze), która podlega podziałowi zgodnie ze Statutem Spółdzielni.

IV. WYKAZANY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT PODATEK DOCHODOWY OBEJMUJE PODATEK BIEŻĄCY.

V. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI obejmuje:

- Bilans,
- Rachunek zysków i strat,
- Informacja dodatkowa obejmująca:
 - wprowadzenie do sprawozdania finansowego
 - dodatkowe informacje i objaśnienia
- Sprawozdanie z działalności za 2018 rok.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI:

1.....

2.....

3.....

Trzebnica, dnia 20.02.2019 r.