

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2016

1. Dane identyfikacyjne jednostki

Nazwa i siedziba spółki

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa w Legionowie
Adres 05-120 Legionowo ul. Jagiellońska 11

Urząd Skarbowy

III Mazowiecki Urząd Skarbowy w Radomiu

Identyfikacja podatkowa

NIP: 531-000-46-44 decyzja Urzędu Skarbowego w Nowym Dworze Mazowieckim z
dnia 04.06.1993 r.

Identyfikacja Regon:

000492003 nadany w dniu 1.12.2010 r. przez Urząd Statystyczny w Warszawie.

Informacja o obowiązku corocznego badania przez biegłego

Spółdzielnia podlega obowiązkowemu badaniu rocznego sprawozdania finansowego przez
biegłych rewidentów.

Rejestracja jednostki i forma prawna

Wpis w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy
Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000153719.

Przedmiot działalności Spółdzielni:

Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi, zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych
członków i ich rodzin, prowadzenie działalności gospodarczej na zasadach rachunku
ekonomicznego w interesie swoich Członków.

PKD 6832 Z

- zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

2. Czas trwania działalności

Spółdzielnia powstała w 01.12.1959 roku
Czas trwania działalności jest nieograniczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres 01 stycznia 2016 – 31 grudzień 2016r.

4. Informacja o łącznym sprawozdaniu finansowym

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych – w skład Spółdzielni nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne.

5. Informacja o trwaniu działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w niezmnieszonym istotnie zakresie przez okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego. Nie istnieją, znane jednostce, okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności w następnym roku.

6. Informacja o połączeniu spółek i zastosowanej metodzie rozliczenia połączenia

Nie dotyczy Spółdzielni.

7. Zasady polityki rachunkowości

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z zasadami (polityką) rachunkowości zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni.

W roku obrotowym dokonano zmian przyjętych zasad Polityki Rachunkowości polegających na:

- Wprowadzono wzory druków sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (Dz.U. z 2016r., poz. 1047).

Spółdzielnia jest w trakcie prac związanych z wprowadzeniem stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez Spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych.

Szczegółowe zmiany omówiono w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

W celu doprowadzenia do porównywalności zatwierdzonych danych za 2015 r. sporządzono przekształcenie sprawozdania, w którym zaprezentowano dane po zmianach za 2015 r.

7.1. Metody wyceny:

Środki trwałe i WNiP

1. Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia.
2. 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.
3. Amortyzacja pozostałych środków trwałych i WNiP obliczona została zgodnie z przewidywanym okresem ekonomicznej użyteczności, przy czym:
 - a) środki trwałe o wartości jednostkowej do 3 500 zł odpisywane były jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych,
 - b) pozostałe środki trwałe nie stanowiące zasobów mieszkaniowych amortyzowane są metodą liniową, za pomocą stawek wg przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,
 - c) wartości niematerialne i prawne – programy i licencje amortyzuje się przez okres 2 lat.
4. W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących środków trwałych, gdyż nie wystąpiły zdarzenia powodujące utratę ich wartości.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem.

Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe

Inwestycje długoterminowe wyceniane są według cen nabycia pomniejszone o odpisy spowodowane trwałą utratą ich wartości lub powiększone o odpisy spowodowane ich wzrostem do wartości godziwej (rynkowej).

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne niestanowiące zasobów mieszkaniowych wycenia się wg zasad stosowanych do środków trwałych.

Długoterminowe aktywa finansowe

Wycena należności długoterminowych dokonywana jest zgodnie z ustawą o rachunkowości/ Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 roku w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Długoterminowe aktywa finansowe w postaci udziałów wyceniono według cen nabycia.

Aktywa obrotowe

1. Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

a) zapasy :

- materiały - w cenach nabycia,

Odpisy aktualizujące materiałów dokonywane są w związku z trwałą utratą ich wartości.

b) należności, roszczenia i zobowiązania

- w ciągu roku wykazywane według wartości nominalnej,
- należności kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,
- zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty,

Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Odsetki od należności w opłatach za lokale oraz zasądzone koszty sądowe ujmowane są w ewidencji księgowej z równoczesnym tworzeniem odpisu aktualizującego.

c) środki pieniężne

krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej,

Kredyty i pożyczki

Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w księgach rachunkowych w skorygowanej cenie nabycia /w wartości nominalnej.

Fundusze własne

Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się w księgach rachunkowych według zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu spółdzielni.

Rezerwy na zobowiązania w wiarygodnie oszacowanej wysokości,

Wycena rezerw na świadczenia pracownicze dokonana została przez aktuarium.

Fundusze, specjalne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej.

Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe bierne obejmują nadwyżkę dochodów nad kosztami GZM do rozliczenia w roku następnym.

Wynik finansowy

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału współmierności, ostrożności i realizacji.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się:

- wynik działalności operacyjnej
- wynik na operacjach finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i płatności z nim zrównanych na podstawie odrębnych przepisów.

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

Wyłączenie z RZiS nadwyżki bądź niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości następuje zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi prezentuje się w bilansie w rozliczeniach międzyokresowych:

- a) nadwyżka kosztów nad przychodami w aktywach,
- b) nadwyżka przychodów nad kosztami w pasywach.

Wynik brutto stanowi rezultat własnej działalności gospodarczej. Wynik ten po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi zysk (strata) netto, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata).

7.2. Omówienie pozostałych zagadnień związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego:

1. Sprawozdanie (w tym rachunek przepływów pieniężnych) – sporządzone zostało w zł i gr, pełną szczegółowością rzeczową określoną w zał. nr 1 do Uor i zawiera dane porównawcze wg art. 46, 47 i 48 Uor;
2. Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej w wersji II, zgodnie ze stanowiskiem KSR, i zgodnie z zapisami w PR. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią;
3. Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej;
4. Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym;
5. Dowody księgowo i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.

Miejsce i data sporządzenia:

Legionowo, dnia 31.03.2017 rok

Pełnomocnik Zarządu
ds. Finansowych V-ce Prezes Zarządu SML-W
Główny Księgowy
Teresa Kowalczyk
Agnieszka Borkowska

ZARZĄD SML – W w Legionowie
V-ce Prezes Zarządu SML-W
Marek Petrykowski

Prezes Zarządu SML-W
Szymon Rosiak