

**WPROWADZENIE
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
za rok 2018**

I.

1. Nazwa spółdzielni i siedziba: **Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Juliusza Słowackiego w Piotrkowie Tryb. ul. Słowackiego 180**
2. Podstawowy przedmiot działalności Spółdzielni:
 - obsługa nieruchomościami na własny rachunek,
 - wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.
3. Organ rejestrowy: **Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi
XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego I Sekcja
Łódź ul. Pomorska 37**
4. Statystyczny numer identyfikacyjny: **000865007**
5. Numer identyfikacji podatkowej: **771 – 000 – 80 – 32**
6. Data powstania Spółdzielni: **16.01.1981r. –** działalność Spółdzielni jest nieograniczona w czasie.
7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01.01.2018 i kończący się 31.12.2018r.
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. Sporządzone zostało wg załącznika nr 1 w brzmieniu nadanym mu ustawą nowelizującą z dnia 23.09.2015r. Poza tym sprawozdanie finansowe za 2018r., uwzględnia wszystkie zalecenia zawarte w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości w zakresie funduszy Spółdzielni oraz rozliczenia wyniku na działalności.
10. Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych – w skład Spółdzielni nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.
11. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiło połączenie Spółdzielni z innymi jednostkami.
12. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym z uwzględnieniem wariantu I określonego stanowiskiem KSR.
13. Spółdzielnia odstąpiła od sporządzenia rachunków przepływów pieniężnych oraz zestawienia zmian w funduszach własnych, w związku z tym, że Walne Zgromadzenie uznało iż Spółdzielnia spełnia warunki do zaliczenia jej do małej jednostki (Uchwała nr 9 W.Z. z dn. 08.04.2016r.)

14. W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy spółdzielni za rok obrotowy 2018 obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodne 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 w/g 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 przez Komisję weryfikacyjną powołaną przez Zarząd. Stosowane stawki określono na podstawie ustalonego czasookresu ekonomicznej użyteczności tych środków oraz inwestycji długoterminowych w nieruchomości.

- Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych oraz lokale użytkowe finansowane funduszami wkładów, udziałowymi i zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane - umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami.

- W roku 2017 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 z równoczesnym tworzeniem odpisu aktualizacyjnego.

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 przez Zarząd Spółdzielni zarządzeniem nr 3 z dn., 30.XI.2018r.

- Rozliczenia międzyokresowe obejmują w 2018 roku – koszty remontów (termomodernizacja budynków) oraz inne remonty sfinansowane kredytem bądź

pożyczką zaciągniętą na ten cel (Saldo Dt Funduszu remontów). Poza tym w rozliczeniach międzyokresowych kosztów ujęto remonty części wspólnych nieruchomości (węzły, dźwigi) oraz koszty dotyczące roku 2019.

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, oraz statutu Spółdzielni z uwzględnieniem stanowiska Krajowych Standardów Rachunkowości.

5. Zadeklarowane lecz niewniesione wkłady.

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

Niewniesione kapitały w Spółdzielni dotyczą:

- należnych a niewniesionych wkładów z tytułu modernizacji budynków,
- niespłaconych kredytów mieszkaniowych,
- należnych a niewniesionych wkładów na wykup na własność gruntów.

6. Wycena rezerw

- a/ W roku 2018 Spółdzielnia skorzystała z postanowień UoR w zakresie stosowania uproszczeń dla jednostek małych i odstąpiła od tworzenia rezerw na świadczenia pracownicze. Wypłacane świadczenia stanowią w Spółdzielni nieistotne pozycje mieszczące się w granicach ustalonej corocznie istotności.
- b/ Spółdzielnia w roku 2016 utworzyła rezerwę na przejściowe dodatnie różnice w podatku dochodowym. Utworzona rezerwa ustalona została od wartości wzrostu jednostek w funduszu UNIWIBID. W 2018 roku spółdzielnia wykupiła wszystkie jednostki funduszu UNIWIBID i rozwiązała rezerwę na podatek dochodowy.

7. Rozliczenia międzyokresowe bierne.

- 1/ Rozliczenia międzyokresowe przychodów ujęte w sprawozdaniu za 2017 rok obejmują:
 1. nadwyżkę dochodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi do rozliczenia w następnym roku (art.6 ust.1 UoSM)

III. Zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni – Rachunek zysków i strat sporządzono w wariantcie porównawczym.

- 1.W zakresie ustalenia i rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielnia uwzględnia specyfikację związaną z eksploatacją i utrzymanie nieruchomości stosując wymogi przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem stanowiska wynikającego z KSR.
- 2.Wynik finansowy (zysk, strata) ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę/niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych.
3. Wyłączenie z rachunku zysków i strat nadwyżki bądź niedoborów 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.m. – jako rozliczenia międzyokresowe kosztów

bądź przychodów, wykazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu, w rachunku ciągłym nadwyżki lub niedobory za rok ubiegły. Wybór wariantu określił Zarząd Spółdzielni w zarządzeniu nr 12 z dn., 15.XI.2016 roku.

4. W r. 2018 przychody i koszty lokali mieszkalnych użytkowanych przez osoby niebędące członkami ujęte zostały w grupie przychodów i kosztów niezaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
5. Wynik bilansowy Spółdzielni obejmuje pożytki z nieruchomości i pożytki z mienia Spółdzielni oraz zysk z pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej, który prezentowany jest w rachunku zysków i strat w części „J” oraz w bilansie w pozycji A. VIII Pasywów.
Wynik po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi nadwyżką bilansową (art.75 ustawy Prawo Spółdzielcze), która podlega podziałowi zgodnie z § 129 Statutu Spółdzielni.

IV. Wykazany w rachunku zysków i strat podatek dochodowy obejmuje podatek bieżący skorygowany o rozwiązana rezerwę na podatek dochodowy.

V. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni obejmuje:

1. Bilans sporządzony wg załącznika nr 1 do UOR
2. Rachunek zysków i strat w wersji porównawczej – wariant I.
3. Informacja dodatkowa obejmująca:
 - wprowadzenie do sprawozdania finansowego
 - dodatkowe informacje objaśnienia
4. Sprawozdanie z działalności za 2018 rok.

VI. Informacja uszczegółowiająca, wynikająca z potrzeb spółdzielni określonych w stanowisku KSR.

1. Bilans

| | | |
|-------------------|-----------------------------|--|
| - aktywa trwałe | poz. A.V. 3. | - rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości saldo DT |
| - aktywa obrotowe | poz. B II 3. B_2PU.1 | - należności z tytułu mediów za lokale mieszkalne |
| | poz. B II 3. B_2PU.2 | - należności od osób uprawnionych |
| | poz. B.II.3.B_2PU.2_PU.1 | - z tytułu opłat za lokale mieszkalne |
| | poz. B.II.3.B_2PU.2_PU.2 | - z tytułu opłat za lokale użytkowe |
| | poz. B. IV_PU.1 | - niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości |
| | poz. B. IV_PU.2 | - rozliczenie między okresowe funduszu remontów - saldo Dt |
| Pasywa | poz. A. I. _PU.1 | - fundusz udziałowy |
| | poz. A. I. _PU.2 | - fundusz wkładów mieszkaniowych |
| | poz. A. I. _PU.3 | - fundusz wkładów budowlanych |
| | poz. A. I. _PU.4 | - fundusz zasobowy |
| | poz. A. II. 1. | - fundusz zasobów mieszkaniowych |
| | poz. B. III. 3.E_5PU.1 | - zobowiązania z tytułów mediów za lokale mieszkalne |
| | poz. B. III. 3.E_5PU.2 | - zobowiązania wobec osób uprawnionych |
| | poz. B. III. 3.E_5PU.2_PU.1 | - zobowiązania z tytułu opłat za lokale mieszkalne |
| | poz. B. III. 3.E_5PU.2_PU.2 | - zobowiązania z tytułu opłat za lokale użytkowe |
| | poz. B. III. 3.I_9.PU.2 | - Zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych |
| | Poz. B. III. 4_PU.2 | - fundusz remontowy |
| | Poz. B. IV. 2_2PU.1 | - nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM) |

2. Rachunek zysków i strat – wariant porównawczy – wariant I uzupełnia

| | |
|---------------|--|
| poz. I_9PU.2 | - nadwyżka przychodów netto z roku ubiegłego (+) |
| poz. I_9PU.3 | - nadwyżka kosztów z roku ubiegłego (-) |
| poz. I | - zysk (strata) brutto (I_9PU.1+I_9PU.2-I_9PU.3) |
| poz. J | - podatek dochodowy |
| poz. K_11PU.1 | - nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) |
| poz. K_11PU.2 | - nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) |

Piotrków Tryb. dnia 04.02.2019r.

Zarząd Spółdzielni

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Halina Daleszczyk
 ZASTĘPCA PREZESA
Adam Laszczyk

PREZES
Władysław Michalak

Spółdzielnia Mieszkaniowa
 im. J. Słowackiego
 97-300 Piotrków Trybunalski
 ul. Słowackiego 130 tel/fax 044 646 78 50
 NIP 771-000-60-32 REG 000865007