

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

1. Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Sanoku.
38-500 Sanok, ul. Sienkiewicza 1.
2. Podstawowym przedmiotem działalności jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi oraz budowa i przydział lokali na rzecz członków Spółdzielni. Podstawowy zakres działalności został określony w Statucie Spółdzielni oraz w ustawie – Prawo spółdzielcze. Rodzaj działalności określa również klasyfikacja PKD.
3. Organem rejestrowym jest Sąd Rejonowy w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Nr KRS Spółdzielni – KRS – 0000082546.
Numer NIP: 687-00-05-579.
4. Zarejestrowana na czas nieokreślony.
5. Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r.
6. Sprawozdanie finansowe podlega obowiązkowi badania na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości.
7. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

8. Zasady prowadzenia rachunkowości w SSM zostały zatwierdzone uchwałą Zarządu SSM Nr 27/2011 z dnia 8.06.2011 r. Zasady opracowano w oparciu o znowelizowaną ustawę o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. Ust. z 2017 r. poz. 2342) oraz ustawę o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r. (tekst jednolity Dz. Ust. z 2017 r. poz. 2343). Uchwałą Nr 4/2017 z dnia 10.02.2017 r. wprowadzono zmiany przyjętych zasad polityki rachunkowości zgodnie z Komunikatem Nr 3 Ministra Finansów z dnia 20.11.2015 r. w sprawie ogłoszenia uchwały Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego.
9. Uchwałą nr 28/2017 z dnia 27.11.2017 r. wprowadzono zmiany przyjętych zasad polityki rachunkowości zgodnie z komunikatem Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 25.05.2017 r. w sprawie ogłoszenia uchwały nr 4/2017 z dnia 3.04.2017 r. Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia Krajowego Standardu Rachunkowości nr 11 „Środki trwałe” (Dz. U. MRiF z 29.05.2017 r. poz. 105), celem wprowadzenia do sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy rozpoczynający się od 1.01.2017 r. zmian w kwalifikacji środków trwałych wprowadzonych nową wersją KŚT (KŚT 2016) uwzględniające zmiany wprowadzone rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 4.09.2015 r. oraz nową wersją (KŚT 2016) wprowadzoną rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 3.10.2016 r. (Dz. Ust. z 2016 r. poz. 1864).

Zgodnie z nową wersją KŚT 2016, wprowadzono zmiany do programowego słownika klasyfikacji środków trwałych SYSTEMU ŚT. Zmiany dotyczą m. in. nowego sposobu

klasyfikacji oraz nazewnictwa grup, podgrup oraz rodzajów. Wszystkie grupy zostały zaktualizowane i przekodowane zgodnie z KŚT 2016. Aktualizacje te wpłynęły jedynie na zmiany pomiędzy grupami 6 i 8 (zgodnie z PKWiU) a w konsekwencji na zmianę stawek amortyzacji przeniesionych środków trwałych.

Wprowadzone zmiany uchwałą nr 4/2017 z dnia 10.02.2017 r. dotyczą ustalenia wysokości funduszy wkładów budowlanych i mieszkaniowych dla poszczególnych lokali do wartości netto środków trwałych oraz wyszczególnienie w pasywach bilansu w poz. A wszystkich funduszy Spółdzielni wg ich kategorii – nazwy i wartości.

Ponadto w aktywach bilansu wyodrębniono w poz. B.II. Należności krótkoterminowe pozycję „Należności od osób uprawnionych”, analogicznie w pasywach bilansu w poz. B.III Zobowiązania krótkoterminowe wyodrębniono pozycję „Zobowiązania wobec osób uprawnionych”.

Sanocka Spółdzielnia Mieszkaniowa wprowadziła powyższe zasady do sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy 2016.

Aktywa i pasywa wykazane w bilansie zostały wycenione zgodnie z zasadami znowelizowanej ustawy o rachunkowości, a środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne były umarzane i amortyzowane metodą liniową, drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej danego środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej na przewidywane lata jego użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu, w równych ratach z zastosowaniem stawek określonych w planie amortyzacji.

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat wg wariantu porównawczego i metody wg wariantu 2 zgodnie z komunikatem nr 3 Ministra Finansów z dnia 20.11.2015 r.

Wynik jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości. Ogółem wynik z działalności prezentowany jest w rachunku zysku i strat w poz. „Zysk brutto”, natomiast wynik z działalności GZM prezentowany jest w poz. M lub N sprawozdania jako nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego lub nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego, a nie jak dotychczas w poz. „Zmiana stanu produktów”. Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się zgodnie z art.6 ust.1 usm:

- nadwyżkę kosztów nad przychodami w aktywach bilansu jako koszty zwiększające koszty roku następnego,

- nadwyżkę przychodów nad kosztami w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku następnego.

Wynik na pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami tej działalności.

Otrzymane przychody z pozostałej działalności Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Wynik oraz podział wyniku podlega zatwierdzeniu przez walne zgromadzenie członków.

Sprawozdanie rachunku zysku i strat sporządzone zostało w wersji porównawczej wariant 2.

Wyodrębnienie dodatkowych pozycji w bilansie, zestawienie zmian w funduszu własnym oraz rachunku zysku i strat Spółdzielni jest zgodne z art. 50 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

Nieznaczna rozbudowa rachunku zysku i strat pozwala w jasny sposób przedstawić wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości osiągnięty w roku obrotowym, zaś pozycje rozliczeń międzyokresowych prezentujące w bilansie nadwyżkę/niedobór z eksploatacji wskazuje na wpływ tej gospodarki na przyszłe rozliczenia z osobami uprawnionymi.

Ponadto poniższymi uchwałami Zarządu wprowadzono kolejne zmiany przyjętych zasad polityki rachunkowości:

- uchwałą nr 29/2017 z dnia 27.11.2017 r. Zarządu Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku wprowadzono nowe zasady i sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych w zakresie Zakładowego Planu Kont w związku z wprowadzeniem systemu informatycznego „Ewidencja Nieruchomości” PIK-DOM Maciej Marut Krzysztof Majrowski s.c. 44-100 Gliwice. Zmiany te zostały uszczegółowione w załączniku nr IV niniejszej uchwały;
- uchwałą Zarządu Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku nr 34/2017 z dnia 29.12.2017 r. wprowadzono zmiany zasad prowadzenia rachunkowości w zakresie ewidencji księgowej nabytych Świadectw Efektywności Energetycznej „Białe Certyfikaty”;
- uchwałą Zarządu Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sanoku nr 9a/2017 z dnia 31.05.2017 r. wprowadzono zmiany zasad prowadzenia rachunkowości (polityki rachunkowości), w związku z §10 umowy o dofinansowanie Projektu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podkarpackiego na lata 2014-2020 „Modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkalnych należących do Sanockiej Spółdzielni Mieszkaniowej nr RPPK.03.02.00-18-01144/16-00 współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Osi Priorytetowej nr III „Czysta energia” zawartej pomiędzy Województwem Podkarpackim a Sanocką Spółdzielnią Mieszkaniową.

Zasady dotyczące wprowadzenia wyodrębnionej ewidencji księgowej dla wszystkich transakcji związanych z projektem zostały zastosowane z dniem podpisania umowy tj. 31.05.2017 r.

Sanok, 12 luty 2018 r.

Z a r z ą d S S M

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Zofia Morylewicz

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
dr. Technicznych
Inż. Andrzej Ostrowski

PREZES ZARZĄDU
mgr Wojciech Fejkiel