

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2023 ROK

1. Nazwa spółdzielni : *Zakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach*
- Siedziba spółdzielni : *Suwałki , ul. Pułaskiego 26 A*
- Podstawowy przedmiot działalności : *Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie*
- Organ rejestrowy : *Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego*

2. Okres trwania działalności jednostki : *nieograniczony*

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym : *01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.*

4. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielnie sprawozdania finansowe.

W skład Spółdzielni nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

5. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności :

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółdzielnię. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności Spółdzielni.

6. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu Spółdzielni, oraz wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów) :

W ciągu okresu objętego sprawozdaniem finansowym nie nastąpiło połączenie Spółdzielni.

7. 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 w tym :

1). Metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Rzeczowe składniki majątku o okresie używania dłuższym niż rok i wartości początkowej nieprzekraczającej jednostkowo kwoty 10 000 zł, odpisuje się w miesiącu ich zakupu w koszty działalności, której mają służyć jako zużycie materiałów. Środki trwałe o wartości jednostkowej poniżej 10 000 zł w ewidencji księgowej ujmuje się pozabilansowo w sposób umożliwiający identyfikację każdego przedmiotu i ustalenie miejsca jego użytkowania. Amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych o wartości przekraczającej jednostkowo 10 000 zł dokonuje się metodą liniową, według stawek określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych w równych ratach miesięcznych, począwszy od pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym ten środek lub wartość przyjęto do używania lub ewidencji (w przypadku środków trwałych ujawnionych).

Środki trwałe, finansowane bezpośrednio z funduszu udziałowego, zasobowego, zasobów mieszkaniowych lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych podlegają wyłącznie umorzeniu w korespondencji z funduszami finansującymi ich nabycie. Umorzenie nalicza się według stawek amortyzacyjnych raz w roku.

Nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) od prawa wieczystego użytkowania gruntów. Każdy środek trwały z wyjątkiem środków trwałych nisko cennych jest klasyfikowany zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych (KŚT).

Aktywa i pasywa wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w sposób następujący:

- 1) środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne – według cen nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości;
- 2) nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji – według zasad stosowanych do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, tzn. że należy je wyceniać według cen nabycia lub kosztów wytworzenia albo wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- 3) środki trwałe w budowie – w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości;
- 4) udziały w innych jednostkach oraz inne niż wymienione wyżej inwestycje zaliczone do aktywów trwałych – według ceny nabycia wartości
- 5) materiały – w cenach zakupu;
- 6) należności i udzielone pożyczki – w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności;
- 7) inwestycje krótkoterminowe – według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa;
- 8) nabyte lub powstałe aktywa finansowe oraz inne inwestycje ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień ich nabycia albo powstania według ceny nabycia albo ceny zakupu jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne;
- 9) zobowiązania - w kwocie wymagającej zapłaty;
- 10) rezerwy – w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości;
- 11) fundusze własne, oraz pozostałe aktywa i pasywa – w wartości nominalnej. Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych z podziałem na ich rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa, postanowieniami statutu.

2). Ustalenie wyniku finansowego :

Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczanie kosztów wg rodzajów – na kontach zespołu 4 i równocześnie wg funkcji – na kontach zespołu 5 oraz sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej stosując zasadę memoriału. Zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości, prowadzi się także ewidencję wpływów i wydatków z funduszu remontowego dla każdej nieruchomości. Koszty pośrednie (koszty ogólne spółdzielni) są odnoszone na poszczególne nieruchomości według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, natomiast do celów ustalenia kosztów uzyskania przychodów stosuje się uregulowania zawarte w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. Przeniesienie kosztów własnych sprzedaży następuje na koniec roku.

Wynik finansowy dzieli się na:

- 1 - wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi
- 2 - nadwyżkę bilansową spółdzielni.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi ustala się dwuetapowo :

a) wynik stanowiący różnicę między poniesionymi kosztami a należnymi zaliczkami w zakresie rozliczenia energii cieplnej przenosi się na dzień 31.12. każdego roku do rozliczenia z mieszkańcami na konto rozrachunków,

b) wynik będący różnicą między kosztami a przychodami w zakresie utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, części wspólnych nieruchomości oraz mienia ogólnego spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

Na nadwyżkę bilansową składa się wynik z działalności gospodarczej spółdzielni, pozostałej działalności operacyjnej i finansowej, wykazujący różnicę między kosztami a przychodami, odsetek od zaległości czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych, odsetek od środków na rachunkach bankowych, kwot stanowiących zwrot kosztów windykacji należności spółdzielni, innych przychodów spółdzielni.

3). Ustalenie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Wynik uzyskany na GZM nieruchomości za rok bieżący prezentuje się w porównawczym rachunku zysków i strat jako persaldo z odpowiednim znakiem minus lub plus które wynika z wykazania nadwyżki przychodów nad kosztami dotyczącą sum nieruchomości ze znakiem plus oraz nadwyżki kosztów nad przychodami dotyczącą sum nieruchomości ze znakiem minus .

W bilansie wynik wykazuje się narastająco w szyku rozwartym tj. niedobór przychodów względem poniesionych kosztów w aktywach obrotowych w poz. B.IV.1 natomiast nadwyżkę przychodów w pasywach bilansu w poz. B.IV.2.2.

Na nadwyżkę bilansową składa się wynik z działalności gospodarczej spółdzielni, pozostałej działalności operacyjnej i finansowej, wykazujący różnicę między kosztami a przychodami, odsetek od zaległości czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych, odsetek od środków na rachunkach bankowych, kwot stanowiących zwrot kosztów windykacji należności spółdzielni, innych przychodów spółdzielni.

Wypracowana nadwyżka bilansowa zwiększa eksploatację ,fundusz remontowy ,zasobowy spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.

Wynik finansowy podlega obowiązkowemu obciążeniu podatkiem dochodowym od

osób prawnych.

8). Sprawozdanie finansowe sporządzono zgodnie z załącznikiem Nr 1 ustawy o rachunkowości w pełnej wersji, dane liczbowe wykazano bez zaokrągleń, wartości wyrażono w złotych .

9). Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych, jako nieobowiązkowe, nie zostały sporządzone .

Suwałki, dnia 30.03.2024 r

GŁÓWNA KSIĘGOWA
CZŁONEK ZARZĄDU
Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Suwałkach

mgr Izabela Krupińska

PREZES ZARZĄDU
Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Suwałkach

mgr inż. Grzegorz Jasionowski