

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2023

### I. Dane identyfikacyjne jednostki:

Data sporządzenia sprawozdania	12.03.2024r
Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	01.01.2023r
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	31.12.2023r
Nazwa firmy	Spółdzielnia Mieszkaniowa AUTOSAN
Siedziba	38-500 Sanok, ul. Robotnicza 19
Województwo	podkarpackie
Powiat	Sanok
Gmina	Sanok
Podstawowy przedmiot działalności jednostki	zarządzanie nieruchomościami na zlecenie PKD 6832Z
Numer KRS	0000115107

### II. Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostki małej.

Spółdzielnia korzysta z uproszczeń dopuszczonych przepisami ustawy o rachunkowości dla jednostki małej poprzez zapisanie w polityce rachunkowości. Walne Zgromadzenie uznało, że spółdzielnia spełnia warunki do zaliczenia jej do małej jednostki (Uchwała WZ/6/2017 z dnia 21.06.2017r). W związku z tym zastosowano poniższe uproszczenia:

1. Sprawozdanie finansowe jakie sporządza jednostka obejmuje:
  - wprowadzenie do sprawozdania finansowego
  - bilans
  - sprawozdanie rachunku zysków i strat - wersja porównawcza
  - informację dodatkową – dodatkowe informacje i wyjaśnienia
2. Odstąpiono od sporządzania rachunku przepływów pieniężnych oraz zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym (art. 48b ust.5 oraz art. 48a ust.4)
3. Spółdzielnia odstąpiła od ustalenia aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego (art. 37 ust.10)
4. Spółdzielnia nie stosuje przepisów dotyczących zasady uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych wydanych na podstawie art. 81 ust.2 pkt.4 ustawy (art.28b). Spółdzielnia wycenia instrumenty finansowe na podstawie ustawy o rachunkowości.
5. Odstąpiono od tworzenia odpisów aktualizujących wartość aktywów oraz rezerw na znane jednostce ryzyko (art.7 ust 2b).
6. Spółdzielnia dokonuje odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych według zasad określonych w przepisach podatkowych (art. 32 ust.7).
7. Spółdzielnia nie tworzy biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów dotyczących przyszłych świadczeń na rzecz pracowników, w tym świadczeń emerytalnych (art. 39 ust.6).

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej.

Nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności.

Spółdzielnia spełnia warunki art. 64 ust. 1 pkt. 4 ustawy o rachunkowości i nie podlega obowiązkowemu badaniu sprawozdania finansowego.

Spółdzielnia sporządza sprawozdanie Zarządu, zgodnie z art. 49 ust.5, ust.6 i ust.3 ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie spółdzielni zostało sporządzone w formie elektronicznej xml i opatrzone podpisem kwalifikowanym osoby sporządzającej oraz członków Zarządu jednostki.

Spółdzielnia spełnia warunki jednostki małej, jednak informacje finansowe tj. bilans oraz informacja dodatkowa zostały sporządzone w rozszerzonym zakresie, zgodnie z załącznikiem nr 1 ustawy o rachunkowości.

### III. Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji).

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości.

1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu finansowym wycenione zostały zgodnie z zasadami znowelizowanej Ustawy o rachunkowości, stosując reguły cen nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności), przy zachowaniu zasad ciągłości.
2. Środki trwałe wycenia się wg cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Wartość początkową środków trwałych pomniejsza się o odpisy amortyzacji lub umorzenia. Środki trwałe amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w prawie podatkowym, z uwzględnieniem postanowień Polityki Rachunkowości. Stosuje się metodę liniową, drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej danego środka trwałego na przewidywane lata jego użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu, w równych ratach z zastosowaniem stawek określonych w planie amortyzacji. Podstawowym poziomem istotności wartości środków trwałych jest kwota wynosząca 3 500,00 zł. Ewidencji środków trwałych podlegają również przedmioty o długotrwałym okresie użytkowania o wartości początkowej wyższej lub równej 1 000,00 zł i niższej niż 3 500,00 zł. Amortyzacja tych środków trwałych dokonywana jest jednorazowo, w miesiącu przyjęcia do użytkowania. Przedmioty długotrwałego użytkowania o wartości niższej niż 1 000,00 zł zaliczane są do materiałów i podlegają ewidencji pozabilansowej. W 2023r nie miały miejsca odpisy aktualizujące środki trwałe.
3. Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia. Podlegają amortyzacji z zastosowaniem zasady, metody i stawki przewidziane w prawie podatkowym, z uwzględnieniem postanowień Polityki Rachunkowości. Stosuje się metodę liniową, drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej na przewidywane lata jego użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu, w równych ratach z zastosowaniem stawek określonych w planie amortyzacji. Wartość początkową wartości niematerialnych i prawnych pomniejsza się o odpisy amortyzacji.
4. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem.
5. Materiały wycenia się w cenach nabycia, z zastosowaniem metody cen ewidencyjnych na poziomie cen nabycia.
6. Produkcja w toku nie występuje.
7. Należności i zobowiązania wycenia się według kwoty wymagającej zapłaty.

8. Środki pieniężne oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według ich wartości nominalnej.
9. Spółdzielnia nie prowadzi gospodarki magazynowej, zakupione materiały obciążają bezpośrednio koszty działalności eksploatacyjnej poszczególnych nieruchomości lub koszty ogólne.

IV. Omówienie przyjętych zasad ustalania wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenie sprawozdania finansowego.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki nieruchomościami. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat.

Różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości i prezentowany jest w rachunku zysków i strat jako nadwyżka lub strata za rok bieżący.

Wynik ten jest wyłączony z wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się go poprzez rozliczenie międzyokresowe, zgodnie z art. 6 ust. 1 usm:

- nadwyżkę kosztów nad przychodami – w aktywach bilansu jako koszty zwiększające koszty roku następnego (rozliczeniach międzyokresowych kosztów)
- nadwyżkę przychodów nad kosztami – w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku następnego (rozliczeniach międzyokresowych przychodów).

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, podlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Wynik oraz podział wyniku podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków.

V. Informacje uszczegółowiające, wynikające z potrzeb lub specyfiki jednostki.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej, metoda według wariantu 2 zgodnie z komunikatem nr 3 Ministra Finansów z dnia 20.11.2015r.

Spółdzielnia mieszkaniowa ustala wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz wynik z działalności gospodarczej.

W pozycjach dodatkowych wiersza L rachunku zysków i strat zostały ujęte informacje dotyczące wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w następujący sposób:

- wiersz L I. ujmuje nadwyżkę przychodów netto z roku bieżącego
- wiersz L II. ujmuje nadwyżkę kosztów netto z roku bieżącego

Bilans oraz informacja dodatkowa zostały sporządzone w rozszerzonym zakresie, jak dla jednostki innej, zgodnie z załącznikiem nr 1 ustawy o rachunkowości, aby zwiększyć zakres informacji finansowych dla członków.