

1. Wybór wariantu rachunku zysków i strat – zasady ustalania wyniku finansowego

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczanie kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym w zespole 4 i 5 oraz sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. Wzór rachunku zysków i strat stanowi załącznik 4 do polityki rachunkowości.

2. W segmencie podstawowej działalności operacyjnej prezentowane są przychody i koszty związane bezpośrednio z podstawową operacyjną działalnością Spółdzielni w wartościach netto (bez podatku od towarów i usług podlegającego odliczeniu):

3. Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane na kontach o numerach od 700 do 705 subkonta dla każdej nieruchomości w ewidencji analitycznej według rodzajów przychodów.

3.1. Przychody z pozostałej działalności Spółdzielni ewidencjonowane na kontach o numerach od 706 do 709 subkonta dla poszczególnych działalności w ewidencji analitycznej według rodzajów przychodów.

3.2. Przychody ze sprzedaży środków trwałych ewidencjonowane na koncie 730 pod datą odbioru towarów i materiałów.

3.3. Pozostałe przychody operacyjne ewidencjonowane na koncie 760 w podziale na GZM i działalność

3.4. Pozostałe przychody finansowe ewidencjonowane na koncie 750 w podziale na GZM i działalność.

Na kontach o numerach rozpoczynających się cyframi 70 i 73 ewidencjonowane są przychody netto ze sprzedaży produktów i usług, środków trwałych, z uwzględnieniem dotacji, opustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku od towarów i usług.

Przychody ze sprzedaży środków trwałych ujmuje się w momencie odbioru dostawy przez klienta. Przychody ze sprzedaży usług ujmuje się w momencie realizacji usługi potwierdzonej przez nabywcę w protokole odbioru. Jeżeli umowa z kontrahentem tak przewiduje, możliwe jest również ujęcie przychodów z tytułu częściowej realizacji usługi, ustalonej na podstawie indywidualnie zawartej umowy, po potwierdzeniu przez nabywcę częściowego odbioru usługi.

Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie:

- Rodzajowym w zespole „4” z wykorzystaniem konta „490 – Rozliczenie kosztów”,
- w układzie kalkulacyjnym z zespole „5”.

Koszty ogólne zarządu

Koszty ogólne zarządu Spółdzielni (konto 555) rozlicza się proporcjonalnie do przychodów z działalności GZM, centralnego ogrzewania oraz przychodów z pozostałej działalności do przychodów ogółem.

W ramach działalności GZM i CO koszty ogólne rozliczane są strukturą powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości do powierzchni ogółem wszystkich nieruchomości.

Koszty ogólne Spółdzielni podatkowo rozlicza się zgodnie z zasadą określoną w art. 15 ust.2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych: "Jeżeli podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, z których dochód podlega opodatkowaniu, oraz koszty związane z przychodami z innych źródeł, a nie jest możliwe ustalenie kosztów uzyskania przypadających na poszczególne źródła, koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów".

Na kontach 711 – 719 ewidencjonowany jest koszt wytworzenia sprzedanych wyrobów gotowych i usług, a na kontach 731 wartość sprzedanych środków trwałych w cenie nabycia.

Ewidencja kosztów dotyczących podstawowej działalności operacyjnej prowadzona jest w układzie rodzajowym na kontach zespołu 4, a następnie koszty proste poprzez konto 490 „Rozliczenie kosztów” odnoszone są na układ kalkulacyjny na konta zespołu 5.

Na kontach 790 ujmowane są obroty wewnętrzne: konto 790 „Obroty wewnętrzne” (sprzedaż wewnętrzna) (zapisy na stronie Ma) oraz konto 791 „Koszt obrotów wewnętrznych” (Koszt sprzedaży wewnętrznej) (zapisy na stronie Wn).

Na dzień bilansowy saldo konta 790 „Obroty wewnętrzne” przenoszone jest wprost na wynik finansowy, natomiast saldo konta 791 „Koszt obrotów wewnętrznych” na konto 490 „Rozliczenie kosztów”. Saldo konta „Obroty wewnętrzne” prezentowane jest w pozycji rachunku zysków i strat w wersji porównawczej A.III „Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki”, a saldo konta „Rozliczenie kosztów” w pozycji A.II „Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)”.

Obroty wewnętrzne:

W ramach działalności Spółdzielnia świadczy usługi na rzecz innych działalności Spółdzielni (obroty wewnętrzne) m.in.:

- usługi świadczone przez działalność podstawową i pomocniczą na rzecz środków trwałych w budowie,
- usługi w zakresie robót remontowych wykonane przez grupę remontowo – budowlaną w wysokości kosztów rzeczywiście poniesionych na rzecz funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości,
- usługi wykonania we własnym zakresie likwidacji środków trwałych w ramach działalności podstawowej i pomocniczej.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne ewidencjonowane są na kontach 760 i 761, w podziale na GZM i działalność

Do pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych zaliczane są koszty i przychody tylko pośrednio związane z operacyjną (podstawową) działalnością Spółdzielni, w szczególności są to przychody i koszty związane z:

- działalnością socjalną; np. koszty utrzymywania zakładowych obiektów socjalnych, jak i przychody z dofinansowania tej działalności;
- sprzedażą, likwidacją, nieodpłatnym przekazaniem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych, a także koszty zamierzanych inwestycji, gdy nie dały zamierzonego efektu;
- skutkami klęsk żywiołowych i innych zdarzeń losowych (powódź, pożar, grad, trąba powietrzna, kradzież z włamaniem itp.);
- zaniechaniem lub zawieszeniem jakiegokolwiek działalności, np. sprzedaż bądź likwidacja zorganizowanej części przedsiębiorstwa;
- sprzedażą, likwidacją, nieodpłatnym przekazaniem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do inwestycji;
- utrzymywaniem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do inwestycji; koszty i przychody związane z ich eksploatacją, posiadaniem, a także odpisy z tytułu aktualizacji wartości tych inwestycji; do pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych zaliczamy również przychody i koszty związane z przekwalifikowaniem nieruchomości i praw zaliczanych do inwestycji odpowiednio do środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych;
- odpisaniem niefinansowych należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych (jeżeli jednak wcześniej został utworzony odpis aktualizujący wartość takich należności to odpisanie tych należności należy ująć w ciężar tych odpisów aktualizujących);
- utworzeniem i rozwiązaniem rezerw niezwiązanych z operacjami finansowymi;
- utworzeniem odpisów aktualizujących wartość niefinansowych aktywów, a także korektami wartości tych odpisów; odpisy aktualizujące mogą wynikać z utraty wartości użytkowej aktywów, obniżki cen rynkowych, ujawnienia niedoborów bądź nadwyżek, korekty odpisów aktualizujących aktywa mogą dotyczyć całościowego bądź częściowego rozwiązania odpisów w związku z odzyskaniem przez te aktywa wartości;
- odszkodowaniami, karami, grzywnami, kosztami procesów sądowych, z wyjątkiem odsetek za zwłokę w zapłacie. Należy tutaj zaznaczyć, że należne jednostce kary lub też zasądzony na jej rzecz zwrot kosztów sądowych należy ująć jako pozostały przychód operacyjny dopiero w momencie zapłaty przez kontrahenta, gdyż pozostałe przychody operacyjne muszą być niewątpliwe, co wynika z art. 7 ust. 1 ustawy o rachunkowości, natomiast nałożone na jednostkę kary, poniesione koszty sądowe należy uznać jako pozostały koszt operacyjny wcześniej, tj. w momencie uzyskania informacji o nich, a nie w momencie zapłaty;
- przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie, darowizną aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż dopłaty do cen sprzedaży, nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych (dopłaty do cen sprzedaży zwiększają przychody, natomiast dopłaty, dotacje, subwencje, w tym także ze środków funduszy Unii Europejskiej, na nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych początkowo są ujmowane na rozliczeniach międzyokresowych przychodów, skąd odpisuje się je na dobro pozostałych przychodów operacyjnych stopniowo, równoległe do odpisów amortyzacyjnych środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych sfinansowanych z tych środków pieniężnych);
- poniesionymi stratami w związku ze stłuczkami i kradzieżami samochodów wykorzystywanych w działalności Spółdzielni, a także odszkodowania z tego tytułu;
- kosztami i przychodami będącymi skutkiem upadłości lub zawartych postępowań układowych;

— skutkami restrukturyzacji działalności, tzn. takiego przedsięwzięcia, które jest zaplanowane przez Spółdzielnię i polega na istotnej zmianie zakresu lub sposobu działalności Spółdzielni w celu poprawy skuteczności i efektywności działalności Spółdzielni.

Do pozostałych przychodów operacyjnych zalicza się tylko niewątpliwe przychody i zyski, a więc rzeczywiście otrzymane lub których otrzymanie jest pewne. Natomiast do pozostałych kosztów operacyjnych zalicza się wszystkie koszty i straty poniesione lub wymagające poniesienia w okresie sprawozdawczym, o których Spółdzielnia posiada informacje.

Przychody i koszty finansowe ewidencjonowane są na kontach 750 i 751. Segment działalności finansowej obejmuje przychody i koszty finansowe w podziale na GZM i działalność pozostałą.

Do przychodów finansowych zaliczane są:

- przychody z tytułu posiadania udziałów, akcji i innych papierów wartościowych, np. dywidendy (udziały w zyskach) otrzymane od innych jednostek;
- zysk z tytułu sprzedaży udziałów akcji i innych papierów wartościowych;
- zysk ze zbycia inwestycji krótkoterminowych i długoterminowych innych niż nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne;
- zysk ze sprzedaży wierzytelności;
- odsetki naliczone, otrzymane;
- umorzone odsetki od zobowiązań;
- przychody z tytułu dyskonta;
- nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi;
- rozwiązanie rezerw związanych z działalnością finansową;
- rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności związane z działalnością finansową, np. odsetki za zwłokę w zapłacie;
- przychody z tytułu aktualizacji wartości inwestycji innych niż nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne.

Do kosztów finansowych zaliczane są:

- strata z tytułu sprzedaży udziałów akcji i innych papierów wartościowych;
- strata ze zbycia innych inwestycji krótkoterminowych i długoterminowych innych niż nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne;
- strata ze sprzedaży wierzytelności;
- odsetki i prowizje od kredytów i pożyczek;
- odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowej spłaty zobowiązań;
- umorzone należności związane z działalnością finansową;
- nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi;
- utworzenie rezerw związanych z działalnością finansową;
- utworzenie odpisów aktualizujących na należności związane z działalnością finansową, np. odsetki za zwłokę w zapłacie;
- koszty z tytułu aktualizacji wartości inwestycji innych niż nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne.

Zasady ustalania przychodów i kosztów oraz rozliczenia i prezentacji wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz wyniku na działalności gospodarczej

W rachunku zysków i strat Spółdzielni wykazuje się – zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o SM – wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty dotyczące danego roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty, dotyczące działalności związanej z realizacją celu, o którym mowa w art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (określają art. 1 tej ustawy oraz statut spółdzielni). Zagadnienie nadwyżki przychodów nad kosztami lub nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz wyniku własnej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej należy rozważyć łącznie.

Wynik finansowy Spółdzielni składa się z dwóch części:

- wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów (opłat) nad kosztami lub kosztów nad przychodami (opłatami) z roku poprzedzającego przechodzi w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rok następny,

- wyniku z własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata).

Ewidencja wyników nieruchomości prowadzona jest na koncie syntetycznym 647 i 844 w analityce konta poszczególnych nieruchomości.

Wyniki uzyskane na gospodarce zasobami mieszkaniowymi prezentowane są w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

Salda strony WN z bilansu otwarcia konta 647 pod datą 1 stycznia roku następnego przenosi się na konta kosztów nieruchomości zachowując zasady wynikające z ustawy o rachunkowości w zakresie roku obrotowego oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych - nie jest kosztem ani rachunkowym ani podatkowym.

Salda strony MA z bilansu otwarcia konta 844 pod datą 1 stycznia roku następnego przenosi się na konta przychodów nieruchomości zachowując zasady wynikające z ustawy o rachunkowości w zakresie roku obrotowego oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych - nie jest przychodem ani rachunkowym ani podatkowym.

Salda te w roku następnym odejmuje się od obrotów roku i prezentuje w bilansie w rozliczeniach międzyokresowych.

W informacji dodatkowej Spółdzielnia prezentuje różnice między danymi ksiąg rachunkowych a ich powiązaniem w różnych pozycjach bilansu i rachunku zysków i strat.

Dochód Spółdzielni podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, z tym że dochód uzyskany z gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest zwolniony z opodatkowania pod warunkiem przeznaczenia go na cele związane z utrzymaniem tych zasobów.

Na zwolniony z opodatkowania dochód składa się:

- dochód z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych, a więc z wyłączeniem dochodu z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (lokali, pomieszczeń) niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
- dochód z własnej działalności gospodarczej, w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jeżeli przeznaczony jest na utrzymanie tych zasobów.

Dochody Spółdzielni Mieszkaniowej ustala się na podstawie przychodów ewidencjonowanych na kontach zespołu „7” w podziale na:

- dochód z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych, tj. z wyłączeniem dochodu z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (lokali, pomieszczeń) niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
- dochód z własnej działalności gospodarczej, w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jeżeli przeznaczony jest na utrzymanie tych zasobów.

Uwzględniając te okoliczności w rachunku zysków i strat spółdzielni mieszkaniowej, wykazania wymagają:

— wszystkie osiągnięte w okresie przychody i poniesione koszty, zarówno dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości (działalność operacyjna, pozostała operacyjna i finansowa), jak i własnej działalności gospodarczej (działalność operacyjna, pozostała operacyjna, finansowa),

— nadwyżka lub niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, podlegająca wyłączeniu z wyniku finansowego roku obrotowego, gdyż przechodzi na rok następny w celu rozliczenia z osobami uprawnionymi poprzez opłaty,

— zysk netto (nadwyżka bilansowa) do podziału przez walne zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowej a więc po pomniejszeniu o podatek dochodowy zarachowany (uwzględniający odroczoną część podatku) lub rzeczywisty, przypadający do zapłaty za rok obrotowy.

W rachunku zysków i strat nadwyżka / niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości prezentowany jest jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągłym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

Zysk (strata) netto z działalności gospodarczej prezentowany w rachunku zysków i strat jest równocześnie pozycją prezentowaną w pasywach bilansu w dziale A Fundusz własny, poz. *Zysk (strata) netto*; stanowiąc element funduszu własnego, kształtowana jest jedynie przez wynik na własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata).
Nadwyżka lub niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości mają charakter rozliczeń. W myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są one elementem kształtującym wysokość opłat (czynszów) wnoszonych przez osoby uprawnione w następnym roku obrotowym.

Zasady ustalania wyniku:

1. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi składa się z przychodów i kosztów:

- działalności operacyjnej dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

2. Wynik z pozostałej działalności Spółdzielni składa się z przychodów i kosztów:

- działalności operacyjnej pozostałej działalności Spółdzielni,

- pozostałej działalności operacyjnej,

- działalności finansowej.

Elementy zmieniające zysk (stratę) brutto w zysk (stratę) netto wykazuje się:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wyodrębnionej pozycji B.IV.2 pasywów *Inne rozliczenia międzyokresowe – krótkoterminowe – Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości*,

- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wyodrębnionej pozycji B.IV aktywów *Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości*.

W dodatkowych informacjach i objaśnieniach prezentuje się dane o wysokości i strukturze wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – ogółem i w podziale na poszczególne nieruchomości.

2. Rachunek przepływów pieniężnych

W przypadku spełnienia przez Spółdzielnię warunków określonych w art. 64 ust 1 ustawy o rachunkowości w powiązaniu z art. 45 ust 6 Spółdzielnia sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią. Wzór sprawozdania z przepływów pieniężnych stanowi załącznik nr 5.

3. Zestawienie zmian w kapitale

W przypadku spełnienia przez Spółdzielnię warunków określonych w art. 64 ust 1 ustawy o rachunkowości w powiązaniu z art. 45 ust 6 Spółdzielnia sporządza Spółdzielnia sporządzana Zestawienie Zmian w kapitale własnym. Wzór sprawozdania stanowi załącznik nr 6.

4. Zasada istotności

W celu rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego spółdzielni jako kwoty istotne traktuje się kwoty, które przekraczają 2% sumy bilansowej za poprzedni okres sprawozdawczy w przypadku wielkości bilansowych lub te kwoty, które przekraczają 5% wyniku finansowego brutto w przypadku wielkości wynikowych. Ostateczną decyzję, co do wysokości kwoty w/w w % podejmuje Zarząd spółdzielni na wniosek osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych (głównego księgowego).

Ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych

1.1 Miejsce prowadzenia ksiąg rachunkowych

Księgi rachunkowe Spółdzielni Mieszkaniowej im. Orkana w Limanowej prowadzone są w siedzibie Spółdzielni przy ul. Jana Pawła II 19 w Limanowej.

1.2 Rok obrotowy i wchodzące w jego skład okresy sprawozdawcze

1. Rokiem obrotowym Spółdzielni Mieszkaniowej im. Orkana w Limanowej jest rok kalendarzowy rozpoczynający się od 1 stycznia a kończący się 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.
2. Na rok obrotowy składają się okresy sprawozdawcze umożliwiające terminowe sporządzenie deklaracji podatkowych i sprawozdań:
 - a) Miesiąc dla:
 - sumowania obrotów kont księgi głównej i uzgodnienie z dziennikiem i zapisami ewidencji analitycznej prowadzonej do kont syntetycznych oraz zamykania księgowania miesiąca,
 - rozliczenia kosztów działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - sporządzenia deklaracji podatkowych i innych sprawozdań i informacji wewnętrznych,
 - b) Rok dla:
 - inwentaryzacji aktywów i pasywów Spółdzielni i rozliczenia różnic,
 - dokonania przeksięgowania kosztów i przychodów na wynik finansowy,
 - sporządzenia sprawozdania finansowego, deklaracji podatkowych oraz innych sprawozdań i informacji wewnętrznych.
3. Księgi rachunkowe zamyka się za 11 miesięcy do końca kolejnego miesiąca, a ostatni 12 miesiąc zamykany jest w terminie trzech miesięcy od dnia zakończenia roku obrotowego na dzień kończący rok obrotowy, tj. na 31 grudnia każdego roku.

1.3 Prowadzenie ksiąg rachunkowych

1 Księgi rachunkowe Spółdzielni obejmują zbiory zapisów księgowych, obrotów i sald, które tworzą:

- 1.1 dziennik,
- 1.2 księgę główną,
- 1.3 księgi pomocnicze,
- 1.4 zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej oraz sald kont ksiąg pomocniczych.

Ad 1.1. Dziennik, służący do zapisywania w porządku chronologicznym, dzień po dniu, danych o operacjach gospodarczych. Zapisy księgowe w dzienniku posiadają automatycznie nadany numer pozycji, pod którą zostały wprowadzone do dziennika a także oznaczenie osoby odpowiedzialnej za treść zapisu.

Ad.1.2. Konta księgi głównej (ewidencji syntetycznej) służące do chronologicznego i systematycznego ujęcia wszystkich zdarzeń i operacji gospodarczych zgodnie z zasadą podwójnego zapisu,

Ad.1.3 Konta ksiąg pomocniczych (ewidencji analitycznej) służącej uszczegółowieniu i uzupełnieniu zapisów kont księgi głównej,

Ad.1.4 Zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej oraz zestawienia obrotów i sald kont ksiąg pomocniczych.

- Zestawienie obrotów i sald księgi głównej sporządzane jest za poszczególne okresy sprawozdawcze na koniec miesiąca w terminie umożliwiającym sporządzenie deklaracji podatkowych, a za rok obrotowy nie później niż 85 dnia po dniu bilansowym. Wydruki sporządzone są na trwałych nośnikach danych i przechowywane są przez okres wymagany do przechowywania ksiąg rachunkowych. Zamykamy w ciągu 15 dni od zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

2 Księgi rachunkowe Spółdzielni Mieszkaniowej im. Orkana w Limanowej prowadzone są w formie komputerowej, przy pomocy systemu finansowo - księgowego Sz@rk FK firmy TGSofT 30-389 Kraków, ul. Pod Dębami 3, licencja Nr 201001471 wspomagającego ich prowadzenie. Program ten jest wykorzystywany przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych od dnia 01.01.2017 roku.

3 Stosowany w Spółdzielni program komputerowy Sz@rk FK firmy TGSofT 30-389 Kraków, ul. Pod Dębami 3 w pełni zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość, którą stanowi księga główna, księgi pomocnicze, zestawienie obrotów i sald, dziennik oraz powiązanie z plikami pomocniczymi:

3.1 ŚRODKI TRWAŁE – ewidencja analityczna według klasyfikacji środków trwałych prowadzona przy pomocy programu Sz@rk ST firmy TGSofT 30-389 Kraków, ul. Pod Dębami 3, licencja Nr 801001471 od dnia 01-01-2018.

3.2 SKŁADNIKI NISKOCENNE – ewidencja analityczna według stanowisk pracy prowadzony w programie LibreOffice Calc od 01.01.2019 r.

3.3 plik pomocniczy „FUNDUSZE” – ewidencja analityczna według źródeł finansowania budynków mieszkalnych i ewidencja analityczna umorzenia środków trwałych w ciężar funduszy, prowadzony w programie Sz@rk FK firmy TGSofT 30-389 Kraków, ul. Pod Dębami 3 licencja Nr 201001471.

3.4 plik pomocniczy umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych i umorzenie ewidencjonowane w ciężar funduszy, prowadzony w programie LibreOffice Calc.

3.5 OPLATY EKSPLOATACYJNE I CZYNSZE – ewidencja analityczna prowadzona w formie komputerowej, przy pomocy systemu finansowo - księgowego Czynsze firmy TGSofT 30-389 Kraków, ul. Pod Dębami 3, licencja Nr 901001471

- 1) lokale mieszkalne – według budynków a w budynkach dla lokali,
- 2) garaże – według osiedli, a na osiedlach wg właściciela,
- 3) lokale użytkowe – według budynków a w budynkach dla lokali.

4 Ewidencja księgowana na kontach księgi głównej prowadzona jest według zasad:

4.1 podwójnego księgowania, zgodnie z którą, każda operacja gospodarcza jest ewidencjonowana na co najmniej dwóch różnych kontach, po dwóch różnych stronach i w identycznej wartości na stronach różnych kont,

- 4.2 systematycznego i chronologicznego prowadzenia ewidencji na kontach księgi głównej, operacje gospodarcze ujmując się w księgach rachunkowych na bieżąco w kolejności dat ich dokonywania, co najmniej z podziałem na poszczególne okresy sprawozdawcze,
- 4.3 zapewnienia chronologicznego ujęcia zdarzeń gospodarczych, ich kolejną numerację, ciągłość liczenia sum zapisów oraz umożliwienia jednoznacznego powiązania ze sprawdzonymi i zatwierdzonymi dowodami księgowymi.
- 5 Szczegóły dotyczące systemu przetwarzania danych, wykazu zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych oraz zasady przechowywania i archiwizowania zawarto w pełnym opisie programu księgowego, która jest dostępna na stronie <http://fk.tgsoft.pl/>.
- 6 Księgi rachunkowe posiadają:
- 6.1 trwałe oznaczenie nazwy Spółdzielni, nazwy programu przetwarzania stosowanego przez Spółdzielnię,
 - 6.2 oznaczenie roku obrotowego, okresu sprawozdawczego i daty sporządzenia,
 - 6.3 automatyczną numerację stron wydruków komputerowych z oznaczeniem pierwszej i ostatniej z automatycznym sumowaniem na kolejnych stronach w sposób ciągły w roku obrotowym,
 - 6.4 wydruki ksiąg rachunkowych sporządzane są na trwałych nośnikach danych i przechowywane są przez okres wymagany do przechowywania ksiąg rachunkowych.
- 7 Konta ksiąg pomocniczych prowadzi się dla:
- 7.1 środków trwałych,
 - 7.2 środków trwałych w budowie,
 - 7.3 wartości niematerialnych i prawnych,
 - 7.4 inwestycji,
 - 7.5 odpisów amortyzacyjnych i umorzeniowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
 - 7.6 rozrachunków z odbiorcami i dostawcami,
 - 7.7 rozrachunków z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych,
 - 7.8 rozrachunków z pracownikami, a w szczególności jako inwentaryczną ewidencję wynagrodzeń pracowników zapewniającą uzyskanie informacji, z całego okresu zatrudnienia,
 - 7.9 rozrachunków z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych,
 - 7.10 pozostałych rozrachunków,
 - 7.11 opłat eksploatacyjnych, czynsze, (w programie Czynsze firmy TGSoft)
 - 7.12 operacji sprzedaży – kolejno numerowane własne faktury i inne dowody, ze szczegółowością niezbędną do celów podatkowych:
 - przychodów z opłat za lokale na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości:
 - a) w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) stanowiących mienie spółdzielni,
 ewidencja dla każdej nieruchomości analitycznie według rodzaju przychodów,
 - przychodów ze sprzedaży z działalności gospodarczej w podziale na rodzaje przychodów,
 - 7.13 operacji zakupu – obce faktury i inne dowody, ze szczegółowością niezbędną do wyceny składników aktywów i do celów podatkowych,
 - 7.14 kosztów:
 - kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości - ewidencja dla każdej nieruchomości analitycznie według rodzaju kosztów,
 - kosztów działalności gospodarczej według rodzajów działalności analitycznie koszty rodzajowe,
 - 7.15 ewidencji szczegółowej dla potrzeb rozliczenia podatku VAT,
 - 7.16 ewidencji stanu funduszu udziałowego,
 - 7.17 ewidencji stanu funduszu zasobowego,
 - 7.18 ewidencji stanu funduszu wkładów mieszkaniowych,
 - 7.19 ewidencji stanu funduszu wkładów budowlanych,
 - 7.20 ewidencji stanu funduszu remontowego dla każdej nieruchomości,
 - 7.21 ewidencji stanu funduszy specjalnych,
 - 7.22 rozliczeń międzyokresowych kosztów,
 - 7.23 pozostałych składników aktywów i pasywów.
- 8 Dla potrzeb ewidencji analitycznej środków trwałych prowadzona jest w programie Sz@rk ST firmy TGSoft „Księga inwentarzowa środków trwałych”, karty indywidualne środków trwałych, tabelc umorzeniowe. Księga inwentarzowa prowadzona jest z podziałem na grupy środków trwałych według klasyfikacji rodzajowej środków trwałych i obejmuje następujące pozycje:
- 8.1 numer inwentarzowy nadany odrębnie dla każdego środka trwałego,
 - 8.2 datę przyjęcia na stan, numer dowodu, rodzaj dowodu,
 - 8.3 rok budowy (nabycia),
 - 8.4 nazwę środka trwałego oraz specyfikację jego części składowych lub peryferyjnych,
 - 8.5 symbol klasyfikacji rodzajowej środka trwałego,
 - 8.6 wartość początkową środka trwałego oraz wartości poszczególnych jego części wchodzących w skład tego środka trwałego,
 - 8.7 zmiany wartości następujące w okresie użytkowania,
 - 8.8 roczną stawkę amortyzacji,
 - 8.9 umorzenie dotychczasowe,
 - 8.10 wartość netto,
 - 8.11 datę wycofania z użytkowania i numer dowodu,
- 9 Ewidencja wartości niematerialnych i prawnych prowadzona jest w programie Sz@rk ST firmy TGSoft i obejmuje następujące pozycje:
- 9.1 numer inwentarzowy wartości niematerialnych i prawnych nadany odrębnie dla każdej wartości niematerialnej i prawnej,
 - 9.2 nazwę wartości niematerialnych i prawnych,
 - 9.3 datę i numer zakupu lub wytworzenia,
 - 9.4 datę księgowania,
 - 9.5 datę oddania do użytku,
 - 9.6 wartość początkową,
 - 9.7 roczną stawkę amortyzacji,
 - 9.8 wartość netto,
 - 9.9 datę i numer dowodu wycofania z ewidencji,
- 10 Spółdzielnia stosuje **zakładowy plan kont** zawierający wykaz kont księgi głównej określony w załączniku nr 1 do niniejszej polityki rachunkowości. Poszczególne operacje na kontach syntetycznych grupuje się prowadząc ewidencję szczegółową według zasad określonych w załączonym **planie kont – załącznik nr 2**. Plan kont został stworzony na podstawie wzorcowego zakładowego planu kont autorstwa Zofii Rogoż wydanego przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w 2011 r.
- Inwentaryzacja**
- 1 Inwentaryzację rzeczowych składników majątku Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Orkana w Limanowej przeprowadza zgodnie z art. 26 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jedn.: Dz. U. 2019 r. poz. 351 z późn. zm.).

2 Inwentaryzację rzeczowych składników majątku Spółdzielni przeprowadza w drodze:

- spisu z natury,
- potwierdzenia sald,
- weryfikacji danych ksiąg rachunkowych.

2.1 Inwentaryzacja w drodze spisu z natury polega na weryfikacji stanu faktycznego aktywów, poprzez ich przeliczenie, sprawdzenie ich przydatności i zapisanie na arkuszach spisowych oraz porównanie ustalonego w wyniku spisu stanu rzeczywistego z ewidencją księgową. Droga spisu z natury przeprowadzana jest inwentaryzacja następujących aktywów:

- rzeczowe składniki aktywów obrotowych (środki pracy małoценne),
- środki trwałe w eksploatacji,
- maszyny i urządzenia wchodzące w skład środków trwałych w budowie,
- inne rzeczowe składniki majątku.

2.2 Inwentaryzacja w drodze potwierdzenia sald polega na uzyskaniu od kontrahentów pisemnych potwierdzeń prawidłowości wykazanego w księgach rachunkowych stanu tych aktywów, informacji o stanie środków, kredytów i rozrachunków widniejących w ich księgach rachunkowych. Droga potwierdzenia sald inwentaryzowane są stany aktywów i pasywów:

- środki pieniężne na rachunkach bankowych, a także lokaty,
- aktywa finansowe przechowywane przez inne jednostki (w tym środki pieniężne),
- kredyty bankowe,
- salda należności (oprócz należności spornych i wątpliwych),
- salda zobowiązań,
- salda udzielonych i otrzymanych pożyczek.

Nie wymagają pisemnego potwierdzenia salda:

- rozrachunki z osobami fizycznymi, rozrachunki za lokale z osobami fizycznymi oraz podmiotami gospodarczymi nie prowadzącymi ksiąg rachunkowych,
- rozrachunki objęte powództwem sądowym lub postępowaniem egzekucyjnym,
- należności i zobowiązania wobec pracowników,
- rozrachunki z tytułów publicznoprawnych.

2.3 Inwentaryzacja w drodze weryfikacji polega na ustaleniu prawidłowego i realnego stanu zapisów ewidencji księgowej sald aktywów i pasywów, nie podlegających spisowi z natury, drogą potwierdzenia sald oraz aktywów, które w danym roku nie są objęte obowiązkiem spisu z natury (np. środki trwałe na terenie strzeżonym – inwentaryzowane drogą spisu z natury raz na 4 lata). Inwentaryzacji dokonuje się poprzez porównanie sald aktywów lub pasywów z dokumentami i stanami faktycznymi istniejącymi na określony dzień. Droga weryfikacji dokumentami objęte są w Spółdzielni:

- środki trwałe, do których dostęp jest znacznie utrudniony, np. budowle podziemne,
- grunty – na podstawie dokumentów stwierdzających tytuł prawny do gruntu o danej powierzchni i lokalizacji oraz wartość gruntu w księgach rachunkowych,
- inne nieruchomości,
- wartości niematerialne i prawne,
- środki trwałe w budowie oraz inwestycje w obcych środkach trwałych,
- środki trwałe wdzierżawione,
- aktywa finansowe (udziały lub akcje, inne aktywa finansowe),
- dostawy w drodze,
- środki pieniężne w drodze,
- należności sporne i wątpliwe,
- należności i zobowiązania publicznoprawne,
- rozliczenia międzyokresowe kosztów,
- rozliczenia międzyokresowe przychodów,
- fundusze własne,
- rezerwy,
- zobowiązania z tytułu dostaw nie fakturowanych,
- zobowiązania wobec pracowników,
- fundusze specjalne,
- roszczenia z tytułu niedoborów i szkód,
- dane podlegające wykazaniu w sprawozdaniach finansowych, a wynikające z ewidencji na kontach pozabilansowych,
- inne składniki aktywów i pasywów, jeżeli przeprowadzenie ich spisu z natury lub uzyskanie potwierdzenia z przyczyn uzasadnionych nie było możliwe.

3 Terminowość i częstotliwość inwentaryzacji.

3.1 Ustala się częstotliwość inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni:

3.1.1 Raz w ciągu 4 lat:

- 3.1.1.1** nieruchomości zaliczonych do środków trwałych oraz inwestycji, jak też znajdujących się na terenie strzeżonym innych środków trwałych oraz maszyn i urządzeń wchodzących w skład środków trwałych w budowie – w Spółdzielni budynki i budowle nie są na terenie strzeżonym ale uznaje się, że tego rodzaju środki trwałe nie mogą być przedmiotem kradzieży w związku z czym traktuje się je tak samo jak strzeżone,
- 3.1.1.2** inne środki trwałe,
- 3.1.1.3** maszyny i urządzenia wchodzące w skład środków trwałych w budowie.

3.1.2 Raz w ciągu 2 lat: Spółdzielnia nie posiada magazynu.

3.1.3 Raz w roku:

- 3.1.3.1** zapasy towarów i materiałów (opakowań) objętych ewidencją wartościową – nie dotyczy - Spółdzielnia nie posiada magazynu
- 3.1.3.2** pozostałe składniki aktywów i pasywów.

3.2 Ustala się terminy inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni:

3.2.1 Na dzień bilansowy, każdego roku obrotowego

- 3.2.1.1** aktywa pieniężne,
- 3.2.1.2** kredyty bankowe
- 3.2.1.3** papiery wartościowe,
- 3.2.1.4** materiały i towary, które zostały odpisane w koszty w momencie ich zakupu (materiały niezaryte na dzień bilansowy)

3.2.2 W ostatnim kwartale roku sprawozdawczego

- 3.2.2.1** środki trwałe,
- 3.2.2.2** salda należności,
- 3.2.2.3** salda zobowiązań
- 3.2.2.4** salda udzielonych i otrzymanych pożyczek,
- 3.2.2.5** powierzone innym jednostkom własne składniki aktywów,
- 3.2.2.6** aktywa będące własnością innych jednostek,
- 3.2.2.7** aktywa objęte wyłącznie ewidencją ilościową.

3.2.3 Inwentaryzacja w innych terminach

- 3.2.3.1** Na dzień zmiany osoby materialnie odpowiedzialnej,
- 3.2.3.2** Na dzień, w którym wystąpiły wypadki losowe lub inne przyczyny powodujące zmiany majątku.

Szczegółowe zasady inwentaryzacji określa instrukcja inwentaryzacyjna.