

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2023

### I. Podstawowe informacje.

1. Nazwa i siedziba Spółdzielni.  
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” w Kaliszu ul. Asnyka 12  
NIP 618-004-24-79
2. Podstawowy przedmiot działalności:
  - 1) Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
    - a) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
    - b) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
    - c) pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
    - d) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
    - e) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
    - f) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
  - 2) Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
    - g) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
    - h) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
    - i) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków,
    - j) wynajmowanie lokali mieszkalnych,
    - k) wynajmowanie lokali użytkowych,
    - l) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali,
    - m) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
    - n) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
    - o) nabywanie terenów potrzebnych Spółdzielni na własność lub w użytkowanie wieczyste,
    - p) zagospodarowywanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni.
3. Organ rejestrowy Spółdzielni:  
Sąd Rejonowy Poznań –Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego .
4. Sprawozdanie finansowe sporządzono za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.
5. W skład Spółdzielni nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne samodzielnie sporządzające sprawozdania finansowe.

6. Sprawozdanie sporządzono przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane okoliczności, które wskazywałyby na istnienie poważnych zagrożeń dla kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w roku następnym.
- W okresie, za który sporządzono sprawozdanie finansowe nie nastąpiło połączenie z inną Spółdzielnią.
7. W sprawozdaniu finansowym za 2023 r. uwzględniono Stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości (opublikowane w Dzienniku Urzędowym Ministerstwa Finansów poz. 81 z dnia 01.12.2015 r.) w zakresie ustalania, rozliczenia i prezentacji wyniku Spółdzielni przez przyjęcie do stosowania wariantu I wynikającego ze standardów tj. rozliczenia różnic między kosztami a przychodami w rachunku ciągłym niedoboru (nadwyżki) za rok ubiegły.
- Z tego względu przychody w poz. A rachunku zysków i strat prezentowane są bez nadwyżki przychodów i podziału wyniku finansowego za rok ubiegły.
- W zmianie stanu produktów nie uwzględnia się zmian w stanie rozliczeń kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
8. Uwzględniono również wymienione w pkt. 7 stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w zakresie:
- a) prezentacji należności i zobowiązań członków i użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - b) wykazywania funduszy własnych,
  - c) nie wniesione wkłady ujmuje się jako należne wpłaty na rzecz funduszu podstawowego i wykazuje się w aktywach bilansu, poz. C.
9. Stosowane metody wyceny aktywów i pasywów.
- Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione według zasad określonych w ustawie o rachunkowości, przy zachowaniu zasad ciągłości z tym że :
- 1) Środki trwale, wartości niematerialne i prawne wycenia się wg cen nabycia .  
Środki trwale o wartości do 10.000,- zł amortyzowane są jednorazowo po ich wydaniu do użytkowania. Pozostałe środki trwale amortyzowane są metodą liniową za pomocą stawek określonych przez Komisję weryfikacyjną. Środki trwale obejmują również wartość prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz grunty własne Spółdzielni. Prawo wieczystego użytkowania podlega umorzeniu w okresie 20 lat w ciężar funduszu zasobów mieszkaniowych, a grunty własne nie podlegają umorzeniu ani amortyzacji.
  - 2) Zakupione materiały księguje się w koszty w momencie zakupu.  
Materiały nie zużyte w danym miesiącu stanowią materiały nie wbudowane. Na dzień bilansowy sporządza się inwentaryzację tych materiałów.
  - 3) Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny, a na dzień powstania wycenia się w wartości nominalnej. Wykazane w sprawozdaniu należności obejmują odpisy aktualizujące z uwzględnieniem stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty.

Odpisy aktualizujące tworzy się na należności zgodnie z art. 35 b ustawy o rachunkowości na lokale mieszkalne nie zabezpieczone wkładami mieszkaniowymi z tytułu świadczonych usług oraz należności w opłatach za lokale użytkowe w najmie po dochodzeniu należności w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym, oraz przeanalizowaniu wyników indywidualnych monitów i sytuacji płatniczej kontrahenta. Odpisy aktualizacyjne na należności od lokali mieszkalnych wyodrębnionych Spółdzielnia może tworzyć, jeżeli zaległość wynosi 6 miesięcy (należności nie zabezpieczone wkładami).

Odpisy aktualizujące zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych, w zależności od rodzaju należności, której dotyczy aktualizacja.

Ustala się, że odsetki od należności w opłatach za lokale ujmowane będą w ewidencji pozabilansowej, ze względu na możliwość umorzenia części lub całości naliczonych odsetek. Decyzję w sprawie umorzenia podejmuje Zarząd. Odsetki ujmowane są w przychodach finansowych w momencie zapłaty.

Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają uprzednio dokonane odpisy aktualizujące, natomiast w przypadku gdy nie wystąpiła uprzednia ich aktualizacja lub dokonano jej w niepełnej wysokości to należności te zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

#### 4) Inwestycje krótkoterminowe.

Inwestycje krótkoterminowe wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy według wartości rynkowej lub według ceny nabycia.

Skutki finansowe wzrostu lub obniżenia wartości inwestycji krótkoterminowych wycenionych wg wartości rynkowej, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

Aktywa pieniężne obejmujące środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych a vista wycenia się w wartościach nominalnych.

Inne aktywa pieniężne – lokaty terminowe wycenia się na dzień bilansowy w skorygowanej cenie nabycia.

#### 5) Rozliczenia międzyokresowe .

Spółdzielnia dokonuje:

##### a) czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, do których zalicza się:

- koszty remontów środków trwałych wykonanych w większym zakresie,
- obligatoryjny coroczny odpis ZFŚS,
- koszty ubezpieczeń majątkowych za przyszłe okresy,
- nadwyżka kosztów nad przychodami z GZM za dany rok obrotowy.

Jako pozostałe czynne rozliczenia międzyokresowe przychodów mogą być rozliczane należne do dnia bilansowego naliczone przez Spółdzielnię odsetki od lokat bankowych, których termin na dzień bilansowy jeszcze nie upłynął.

##### b) biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów - tworzonych w wysokości prawdopodobnych zobowiązań, przypadających na bieżący okres sprawozdawczy, wynikających w szczególności:

- z wartości świadczeń wykonanych przez kontrahentów, których kwotę można wiarygodnie oszacować,
- z obowiązku wykonania przyszłych świadczeń wynikających z bieżącej działalności, których kwotę można oszacować, mimo, że data ich powstania nie jest jeszcze znana i do których można zaliczyć m.in.:
- koszty wynagrodzeń i narzutów związanych z wynikami okresu, a wypłacanych w następnych okresach sprawozdawczych,
- pozostałe uzasadnione ryzykiem gospodarczym.
- dodatni wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności wyceny i obejmują w szczególności:

- otrzymane środki pieniężne na nabycie środków trwałych,
- otrzymane od odbiorców środki finansowe z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w przyszłych okresach sprawozdawczych.

#### 6) Wycena kapitałów własnych.

Kapitały własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej, ujmując je w księgach rachunkowych według ich rodzajów i zasad określonych przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni.

Nie wniesione wkłady ujmuje się jako należne wpłaty na rzecz funduszu podstawowego w aktywach bilansu w poz. C.

#### 7) Wycena zobowiązań.

Zobowiązania wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty, z wyjątkiem zobowiązań których uregulowanie zgodnie z umową następuje przez wydanie innych aktywów finansowych, które wycenia się według wartości godziwej.

#### 8) Wycena rezerw na zobowiązania.

Rezerwy wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wiarygodnej oszacowanej wartości. Dotyczy to rezerw tworzonych na pewne lub w dużym stopniu prawdopodobne zobowiązania, których kwoty można w wiarygodny sposób oszacować, a w szczególności z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych, skutków finansowych toczącego się postępowania sądowego.

Rezerwy rozwiązuje się w momencie powstania zobowiązania, na które uprzednio utworzono daną rezerwę. Rezerwy nie wykorzystane na dzień ustania lub zmniejszenia się ryzyka, na które je utworzono zaliczane są do pozostałych przychodów operacyjnych, przychodów finansowych.

Spółdzielnia nie tworzy rezerw na wypłaty nagród jubileuszowych, odpraw emerytalnych oraz na niewykorzystane urlopy. Wypłaty wynagrodzeń z w/w tytułów nie stanowią istotnych pozycji w kosztach Spółdzielni.

## II. Zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni.

1. Wynik finansowy Spółdzielnia ustala z uwzględnieniem następujących przepisów:

- a) art. 6 ust.1 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w myśl którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 w/w ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
- b) art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, który stanowi, że dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi są zwolnione od podatku dochodowego.
- c) art. 87 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, zgodnie z którym Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które uważa się odpowiednio postanowienia ustawy o rachunkowości.
- d) Stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości.

2. Na wynik działalności Spółdzielni składa się:

- a) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (działalność zwolniona z opodatkowania):
  - eksploatacja i utrzymanie nieruchomości,
  - eksploatacja dźwigów,
  - centralne ogrzewanie i ciepła woda,
  - działalność grupy konserwacyjno-remontowej,
- b) wynik na działalności zwolnionej z opodatkowania (związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi):
  - działalność finansowa związana z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (odsetki od nieterminowych wpłat z tyt. używania lokali mieszkalnych,).
  - pozostała działalność operacyjna dotycząca kosztów sądowych i przychodów z tyt. zwrotu kosztów sądowych przez wierzycieli dotyczących lokali mieszkalnych.
- c) wynik na pozostałej działalności (opodatkowanej):
  - najem lokali użytkowych i pożytki z nieruchomości wspólnej,
  - sprzedaż materiałów,
  - działalność finansowa,
  - pozostała sprzedaż,
  - pozostała działalność operacyjna.

Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi tj. różnicę między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykazuje się i rozlicza jako rozliczenia międzyokresowe wykazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu w rachunku ciągnionym nadwyżki bądź niedoboru:

- aktywa - nadwyżka kosztów nad przychodami (konto 647),
- pasywa – nadwyżka przychodów nad kosztami (konto 646).

Decyzją Zarządu, Spółdzielnia przyjęła do prezentacji wyniku finansowego wariant I rachunku zysków i strat określony w Stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości.

Wynik finansowy (zysk/strata) ustala się z całej działalności, następnie wyodrębnia się z niego nadwyżkę /niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Wynik na działalności opodatkowanej i pozostałej działalności finansowej i operacyjnej zwolnionej z podatku, stanowi nadwyżkę bilansową i prezentowany jest w rachunku zysków i strat w poz. zysk (strata) z działalności gospodarczej oraz w pasywach bilansu w poz. zysk (strata) netto.

Zysk netto na poszczególnych nieruchomościach (pożytki z nieruchomości) w kwocie 4.630,37 zł rozliczany jest zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - na zwiększenie przychodów z działalności eksploatacyjnej tych nieruchomości w 2024 r.

Pozostały zysk netto w kwocie 355.853,27 zł podlega podziałowi zgodnie ze Statutem Spółdzielni - na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Zarząd proponuje aby został on przeznaczony na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2024 r. wszystkich nieruchomości.


### III. Sposób sporządzania sprawozdania finansowego.

Ustala się jako własny wzór sprawozdania finansowego, składającego się z:

- 1) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- 2) bilansu – wersja pełna,
- 3) rachunku zysków i strat – wersja porównawcza,
- 4) informacji dodatkowej,
- 5) sprawozdania z działalności Spółdzielni.

Sporządził:

GLÓWNY KSIĘGOWY

  
Krystyna Panwicz

Zarząd Spółdzielni

ZASTĘPCA PREZESA PREZES ZARZĄDU

  
Tomasz Kasprzak

  
Matek Stempień

Kalisz, dnia 29.02.2024 r.